Códigos electrónicos

Código de Urbanismo del Principado de Asturias

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 11 de marzo de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (Papel): 007-14-002-1
NIPO (ePUB): 007-14-003-7
NIPO (PDF): 007-14-004-2
ISBN: 978-84-340-2093-1
Depósito Legal: M-4824-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo 8

§ 3. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda 118

§ 4. Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico 136

§ 5. Ley 7/2024, de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégico 179

§ 6. Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias 189

§ 7. Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias 196

§ 8. Decreto 68/2024, de 25 de octubre, por el que se regulan las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico 368

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 4
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 6

§ 2. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo 8

Preámbulo 8
Artículos 9
Disposiciones derogatorias 9
Disposiciones finales 9
TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 9
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 9
TÍTULO I. Organización y relaciones interadministrativas 13
TÍTULO II. Información urbanística 20
TÍTULO III. Instrumentos de ordenación del territorio y urbanística 22
CAPÍTULO I. Tipología de los instrumentos de ordenación del territorio 23
Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial 23
Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial 25
Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales 25
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias 26
Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto 26
Sección 6.ª Autorizaciones y licencias ambientales 27
CAPÍTULO II. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio 27
Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial 27
Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial 28
Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales 29
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias 29
Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto 30
CAPÍTULO III. Tipología de los instrumentos de ordenación urbanística 30
Sección 1.ª Planes Generales de Ordenación 31
Sección 2.ª Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, estudios de implantación y catálogos urbanísticos 37
Sección 3.ª Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas 40
Sección 4.ª Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas 40
Sección 5.ª Otros instrumentos de ordenación urbanística 41
CAPÍTULO IV. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística 42
Sección 1.ª Actos preparatorios 42
Sección 2.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización 43
Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística 45
Subsección 1.ª Planes Generales de Ordenación intermunicipales 45
Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento general 46
Subsección 3.ª Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación 47
Subsección 4.ª Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas 48
Subsección 5.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas 48
Subsección 6.ª Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización 51
Subsección 7.ª Otras disposiciones 51
CAPÍTULO V. Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística 52
CAPÍTULO VI. Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística 53

CAPÍTULO VII. Determinaciones legales sustantivas de directa aplicación . . . 55
TÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo . . . 56
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo . . . 56
CAPÍTULO II. Derechos y deberes de los propietarios . . . 58
Sección 1.ª Derechos y deberes en suelo urbano . . . 58
Sección 2.ª Derechos y deberes en suelo no urbanizable . . . 59
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 59
Subsección 2.ª Autorización previa de usos . . . 62
Subsección 3.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de costas . . . 63
Subsección 4.ª Núcleos rurales . . . 64
Sección 3.ª Derechos y deberes en suelo urbanizable . . . 66
Sección 4.ª Reglas comunes . . . 67
TÍTULO V. Gestión urbanística . . . 68
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 68
CAPÍTULO II. Actuación mediante polígonos o unidades de actuación . . . 69
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 69
Sección 2.ª Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario . . . 72
Sección 3.ª Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado . . . 77
Subsección 1.ª Sistema de compensación . . . 77
Subsección 2.ª Sistema de cooperación . . . 79
Subsección 3.ª Sistema de expropiación . . . 79
Sección 4.ª Parcelación y reparcelación urbanística . . . 81
Sección 5.ª Recepción y conservación de las obras de urbanización . . . 84
CAPÍTULO III. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano . . . 85
CAPÍTULO IV. Obtención de terrenos dotacionales . . . 86
CAPÍTULO V. Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios . . . 88
CAPÍTULO VI. Convenios urbanísticos . . . 90
TÍTULO VI. Intervención pública en el mercado del suelo . . . 91
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo . . . 91
CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . 94
Sección 1.ª Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto . . . 94
Sección 2.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . 96
TÍTULO VII. Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo . . . 97
TÍTULO VIII. Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada . . . 103
TÍTULO IX. Régimen sancionador . . . 108
TÍTULO X. Inspección urbanística . . . 113
Disposiciones adicionales . . . 114
Disposiciones transitorias . . . 114

§ 3. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda . . . 118

Preámbulo . . . 118
CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley . . . 120
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada . . . 120
CAPÍTULO II. Medidas en materia de suelo . . . 122
Disposiciones adicionales . . . 132
Disposiciones transitorias . . . 134
Disposiciones finales . . . 135

§ 4. Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico . . . 136

Preámbulo . . . 136
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 142
TÍTULO I. Estrategia y planificación . . . 144
TÍTULO II. Coordinación, cooperación de políticas públicas y gobernanza . . . 145
CAPÍTULO I. Principios de aplicación y orientaciones . . . 145
CAPÍTULO II. Cooperación público-privada . . . 147
CAPÍTULO III. Gobernanza . . . 148
TÍTULO III. Territorio y demografía . . . 149
CAPÍTULO I. Zonificación por razones demográficas . . . 149
CAPÍTULO II. Tipología del medio rural . . . 150
CAPÍTULO III. Cohesión territorial . . . 151
TÍTULO IV. Estructura demográfica, bienestar social, servicios públicos e igualdad . . . 153
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . 153
CAPÍTULO II. Acceso a los servicios de salud . . . 154
CAPÍTULO III. Atención por grupos de edad y colectivos vulnerables . . . 156

CAPÍTULO IV. Acceso a la educación, la formación, la cultura y el deporte . . . 159
CAPÍTULO V. Personas migrantes y retorno . . . 163
CAPÍTULO VI. Fomento de la cohesión social . . . 163
CAPÍTULO VII. Fomento de la igualdad entre mujeres y hombres . . . 164
TÍTULO V. Dinamización económica y demografía . . . 166
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes . . . 166
CAPÍTULO II. Industria y actividad empresarial . . . 167
CAPÍTULO III. Desarrollo rural . . . 168
CAPÍTULO IV. Tecnologías de la información y la telecomunicación . . . 173
CAPÍTULO V. Empleo . . . 173
CAPÍTULO VI. Fiscalidad . . . 174
CAPÍTULO VII. Infraestructuras . . . 175
TÍTULO VI. Adaptación al cambio demográfico . . . 175
Disposiciones adicionales . . . 176
Disposiciones derogatorias . . . 177
Disposiciones finales . . . 177

§ 5. Ley 7/2024, de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégico . . . 179

Preámbulo . . . 179
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 182
CAPÍTULO II. Procedimiento para la declaración de PIER . . . 182
CAPÍTULO III. Efectos de la declaración de PIER . . . 186
Disposiciones derogatorias . . . 188
Disposiciones finales . . . 188

§ 6. Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias . . . 189

Preámbulo . . . 189
Artículos . . . 190
Disposiciones derogatorias . . . 195
Disposiciones finales . . . 195

§ 7. Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias . . . 196

Preámbulo . . . 196
Artículos . . . 201
Disposiciones adicionales . . . 201
Disposiciones transitorias . . . 202
Disposiciones derogatorias . . . 204
Disposiciones finales . . . 204
ANEXO. Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias . . . 205
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones preliminares . . . 205
TÍTULO I. Organización y relaciones interadministrativas . . . 210
CAPÍTULO I. Administración urbanística . . . 210
CAPÍTULO II. Colaboración y coordinación interadministrativa . . . 213
TÍTULO II. Información urbanística y territorial . . . 215
CAPÍTULO I. Información, publicidad y participación ciudadana . . . 215
CAPÍTULO II. Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias . . . 217
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 217
Sección 2.ª Organización . . . 218
Sección 3.ª Procedimiento de inscripción . . . 219
Sección 4.ª Régimen jurídico . . . 219
CAPÍTULO III. Cédula y certificados urbanísticos . . . 220
TÍTULO III. Del planeamiento territorial y urbanístico . . . 220
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 220
CAPÍTULO II. Directrices de Ordenación del Territorio . . . 222
CAPÍTULO III. Planes Territoriales Especiales . . . 225
CAPÍTULO IV. Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias . . . 226
CAPÍTULO V. Programas de Actuación Territorial . . . 227
CAPÍTULO VI. Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial vigencia, revisión y modificación . . . 228

Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 228
Sección 2.ª Directrices de ordenación territorial . . . 229
Sección 3.ª Planes territoriales especiales . . . 230
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias . . . 232
Sección 5.ª Programas de actuación territorial . . . 232
Sección 6.ª Evaluación ambiental estratégica . . . 232
CAPÍTULO VII. Planes Generales de Ordenación . . . 233
Sección 1.ª Objetivos y determinaciones . . . 233
Sección 2.ª Determinaciones relativas a la ordenación general . . . 234
Subsección 1.ª Determinaciones de carácter general . . . 234
Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable . . . 239
Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable . . . 243
Sección 3.ª Determinaciones relativas a la ordenación detallada . . . 247
Subsección 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado . . . 247
Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado . . . 248
Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado . . . 249
Sección 4.ª Documentación . . . 249
CAPÍTULO VIII. Planeamiento de desarrollo . . . 255
Sección 1.ª Planes parciales . . . 255
Sección 2.ª Planes especiales . . . 258
Sección 3.ª Estudios de detalle . . . 262
CAPÍTULO IX. Otros instrumentos de ordenación urbanística . . . 262
Sección 1.ª Estudios de implantación . . . 262
Sección 2.ª Catálogos urbanísticos . . . 265
Sección 3.ª Ordenanzas municipales de edificación y urbanización . . . 267
CAPÍTULO X. Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas . . . 267
CAPÍTULO XI. Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas . . . 268
CAPÍTULO XII. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística . . . 268
Sección 1.ª Disposiciones comunes a la formación y tramitación . . . 268
Sección 2.ª Suspensión de licencias y otros títulos administrativos . . . 273
Sección 3.ª Planes Generales de Ordenación . . . 275
Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo y otros instrumentos de ordenación . . . 276
Sección 5.ª Planeamiento de las actuaciones urbanísticas concertadas . . . 276
Sección 6.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas . . . 277
Sección 7.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización . . . 279
CAPÍTULO XIII. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística . . . 281
CAPÍTULO XIV. Suspensión y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística . . . 284
TÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo . . . 288
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 288
CAPÍTULO II. Suelo urbano . . . 290
CAPÍTULO III. Suelo no urbanizable . . . 295
CAPÍTULO IV. Suelo urbanizable . . . 302
CAPÍTULO V. Disposiciones comunes . . . 304
TÍTULO V. Gestión urbanística . . . 305
CAPÍTULO I. Actuación mediante polígonos, unidades de actuación y ámbitos de ejecución . . . 305
Sección 1.ª Ejecución del suelo urbano no consolidado y de los sectores no prioritarios del suelo urbanizable 309
Subsección 1.ª Gastos y garantía de la urbanización . . . 311
Subsección 2.ª Sistema de Compensación . . . 313
Subsección 3.ª Sistema de Cooperación . . . 320
Subsección 4.ª Sistema de Expropiación . . . 322
Sección 2.ª Ejecución de los sectores prioritarios del suelo urbanizable . . . 323
Sección 3.ª La reparcelación urbanística . . . 325
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 325
Subsección 2.ª Contenido de la reparcelación . . . 326
Subsección 3.ª Procedimiento para la reparcelación . . . 328
Subsección 4.ª Procedimientos abreviados de reparcelación . . . 331
Sección 4.ª La expropiación por razones urbanísticas . . . 334
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 334
Subsección 2.ª Expropiación por tasación conjunta . . . 336
Sección 5.ª Ocupación directa . . . 336
CAPÍTULO II. Edificación de solares y la rehabilitación de los edificios . . . 338
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 338
Sección 2.ª Régimen de ejecución forzosa . . . 339
CAPÍTULO III. Gestión urbanística en suelo no urbanizable . . . 343
CAPÍTULO IV. Los convenios urbanísticos . . . 344

TÍTULO VI. Intervención pública en el mercado de suelo . . . 345
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo . . . 345
CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . 347
Sección 1.ª Áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto . . . 348
Sección 2.ª Reservas regionales de suelo . . . 349
Sección 3.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo . . . 350
TÍTULO VII. Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo . . . 350
CAPÍTULO I. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística . . . 350
Sección 1.ª Modalidades . . . 350
Sección 2.ª Concurrencia con otras intervenciones administrativas . . . 353
Sección 3.ª Otorgamiento, efectos y caducidad de las licencias . . . 354
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución . . . 359
CAPÍTULO III. Situación legal de ruina . . . 359
TÍTULO VIII. Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada . . . 362
TÍTULO IX. Régimen sancionador . . . 363
CAPÍTULO I. Infracciones urbanísticas . . . 363
CAPÍTULO II. Sanciones . . . 364
CAPÍTULO III. Procedimiento sancionador . . . 365
TÍTULO X. Inspección urbanística . . . 366
ANEXO II. Informes sectoriales . . . 366

§ 8. Decreto 68/2024, de 25 de octubre, por el que se regulan las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico . . . 368

Preámbulo . . . 368
Artículos . . . 369
Disposiciones adicionales . . . 372
Disposiciones finales . . . 372

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 30 de diciembre de 2024

El objetivo del *"Código de Derecho Urbanístico"* es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

A menudo los rápidos cambios que sufre la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a que el urbanismo se perciba como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación. Se incluye, además, un enlace a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que nos da una imagen estática en un momento temporal concreto, las nuevas tecnologías permiten que los cambios se introduzcan de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: se trata de conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa y el planeamiento aplicables en cada Comunidad Autónoma, puesto que la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades la ordenación del territorio se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque en la legislación estatal se agrupan las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el amplio consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación, incluso de los aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues el contenido de estos últimos no se diferencia de los instrumentos de planificación ordinarios que se aprueban mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación). Esta exclusión queda compensada al proporcionar, al final del índice de normas, los enlaces a la página web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico de cada Comunidad.

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que

regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación y regeneración urbana, participación en las plusva¬lías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc.

Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas; solo en este caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que regulan procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto y análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solamente en ese caso se incluyen en el código urbanístico.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en ciertos hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son urbanísticas pese a que a menudo se las identifica más bien con la normativa ambiental. Pero ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma completa, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código de forma parcial (como por ejemplo sucede con normas esencialmente modificativas, pero que contienen también disposiciones propias de carácter sustantivo) a las que se asigna también un número de orden, que continúa la lista de las normas completas.

– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– Las normas urbanísticas derogadas.

– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el “código urbanístico” propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien, como ya se ha dicho, secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOPA Boletín Oficial del Principado de Asturias
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. DECRETO Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA 27/04/2004).

Modificado por:

– LEY del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 10/11/2004).
– LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).
– LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006; CE BOPA 19/01/2007).
– LEY del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de de medidas administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2010 (BOPA 31/12/2009).
– LEY del Principado de Asturias 4/2017, de 5 de mayo, de quinta modificación del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril (BOPA 11/05/2017).
– LEY del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes (BOPA 3/12/2021).
– LEY del Principado de Asturias 1/2023, de 15 de marzo, de Calidad Ambiental (BOPA 24/03/2023).
– LEY del Principado de Asturias 7/2024, de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégico (BOPA 27/12/2024).

2. LEY del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 10/11/2004).

Modificada por:

– LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).
– DECRETO 124/2005, de 24 de noviembre, por el que se varía la distribución territorial señalada en el apartado primero de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 16/12/2005).
– LEY del Principado de Asturias 7/2005, de 29 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006 (BOPA 31/12/2005).
– LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006).

3. LEY del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico (BOPA 10/05/2024).

4. LEY del Principado de Asturias 7/2024, de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégico (BOPA 27/12/2024).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).

– LEY del Principado de Asturias 7/2005, de 29 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006 (BOPA 31/12/2005).

– LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006).

– LEY del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de de medidas administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2010 (BOPA 31/12/2009).

– LEY del Principado de Asturias 4/2017, de 5 de mayo, de quinta modificación del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril (BOPA 11/05/2017).

– LEY del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes (BOPA 3/12/2021).

– LEY del Principado de Asturias 1/2023, de 15 de marzo, de Calidad Ambiental (BOPA 24/03/2023).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial (BOPA 14/04/1987).

– LEY del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la disciplina urbanística (BOPA 27/04/1987).

– LEY del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos del Medio Rural (BOPA 09/01/1991).

– LEY del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias (BOPA 21/03/1991).

– LEY del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística (BOPA 04/05/2002).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

5. DECRETO 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la **Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias** (BOPA 4/11/2011).

– *Modificado por:*

DECRETO 216/2023, de 22 de diciembre, de primera modificación del Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (BOPA 8/01/2024)

6. DECRETO 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 3/11/2022).

Modificado por:

– DECRETO 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 3/05/2011).

– LEY del Principado de Asturias 4/2017, de 5 de mayo, de quinta modificación del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril (BOPA 11/05/2017).

7. DECRETO 68/2024, de 25 de octubre, por el que se regulan las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico (BOPA 8/11/2024).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 23/02/1991).

Modificado por:

LEY del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes (BOPA 3/12/2021).

– DECRETO 107/1993, de 16 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices subregionales de ordenación del territorio para la franja costera (BOPA 16/02/1994).

– ACUERDO de 23 de mayo de 2005, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (POLA) (BOPA 25/08/2005).

– ACUERDO de 9 de mayo de 2007, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Recuperación de los Terrenos de Hunosa en las Cuencas Mineras (BOPA 18/10/2007).

– DECRETO 42/2008, de 15 de mayo, por el que se aprueban definitivamente las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio para el aprovechamiento de la energía eólica (BOPA 3/06/2008).

– DECRETO 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial (BOPA 2/10/2010).

– ACUERDO de 21 de julio de 2014, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial del Área de Tratamiento Centralizado de Residuos de Asturias (BOPA 4/08/2014).

– ACUERDO de aprobación definitiva del Plan Territorial Especial del Suelo no Urbanizable de Costas (PESC) (BOPA 16/11/2016).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 124/2005, de 24 de noviembre, por el que se varía la distribución territorial señalada en el apartado primero de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 16/12/2005).

– DECRETO 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 3/05/2011).

– DECRETO 216/2023, de 22 de diciembre, de primera modificación del Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (BOPA 8/01/2024).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 115/1984, de 14 de abril, por el que se regula la estructura y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Asturias (BOPA 18/12/1984).

– DECRETO 52/1988, de 14 de abril, por el cual se regulan la Composición y Funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 3/06/1988).

– DECRETO 141/1991, de 31 de octubre, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias a la reordenación de funciones del Principado de Asturias (BOPA 5/11/1991).

– DECRETO 64/1992, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/1988, de 14 de abril, por el cual se regulan la Composición y Funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 23/10/1992).

– DECRETO 77/1992, de 29 de octubre, por el que se regula el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección en el litoral (BOPA 30/11/1992).

– DECRETO 58/1994, de 14 de julio, de desarrollo y ejecución de la Ley 2/1991, de 11 de marzo, de Reservas de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Prioritarias (BOPA 08/08/1994).

– DECRETO 65/1994, de 4 de agosto, por el que se aprueban las normas relativas a procedimientos administrativos de la Administración del Principado de Asturias (BOPA 26/08/1994).

– DECRETO 176/1995, de 19 de octubre, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias a la reestructuración de las Consejerías en las que se organiza la Administración del Principado de Asturias (BOPA 22/11/1995).

– DECRETO 130/1999, de 20 de agosto, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 24/08/1999).

– DECRETO 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias

– DECRETO 118/2002, de 19 de septiembre, de primera modificación del Decreto 169/1999, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

– DECRETO 202/2003, de 18 de septiembre, de segunda modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 16/10/2003).

– DECRETO 7/2004, de 29 de enero, por el que se rectifican errores advertidos en el texto del Decreto 202/2003, de 18 de septiembre, de segunda modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 12/02/2004).

– DECRETO 241/2007, de 5 de septiembre, de tercera modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 14/09/2007).

– DECRETO 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 15/02/2008).

– DECRETO 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (BOPA 12/03/2008).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web del Principado de Asturias:

Visor del registro de planeamiento y gestión urbanística del Principado de Asturias.

Registro de planeamiento y gestión urbanística (asturias.es)

https://www54.asturias.es/rpgur/action/publico/welcome;jsessionid=ZZqjnL3woV8psOXOyssVWK7F

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigentes.

§ 2

Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 97, de 27 de abril de 2004
«BOE» núm. 131, de 31 de mayo de 2004
Última modificación: 27 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2004-10070

PREÁMBULO

La Disposición final quinta de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, autoriza al Consejo de Gobierno para que en el plazo máximo de un año desde la publicación de la Ley apruebe un texto refundido de las disposiciones con rango de ley vigentes en el Principado de Asturias en materia urbanística y de ordenación del territorio. La autorización otorgada, renovada a tenor de lo previsto en la Disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales, comprende, además, facultades de regularización, aclaración y armonización de los textos que hayan de ser refundidos.

En ejercicio de esta delegación legislativa se ha redactado el presente Texto Refundido, en el que se recogen los preceptos de las Leyes del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística, 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas y 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Por otra parte, y a pesar de su rango legal, no se ha entendido adecuado incluir en el Texto Refundido las Leyes del Principado de Asturias 8/1984, de 13 de julio, por la que se autoriza la creación de una sociedad regional de gestión y promoción del suelo, y 3/1999, de 16 de febrero, sobre actuaciones prioritarias en el polígono de Ventanielles, textos que hacen referencia a la actividad urbanística pero contienen, sin duda, objetivos puntuales, por lo que su inclusión en el Texto Refundido ocasionaría importantes disfunciones desde el punto de vista de la técnica legislativa.

La facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que se refunden ha permitido reorganizar su estructura y su contenido, así como la introducción de determinadas precisiones terminológicas y clarificaciones que tienen como finalidad contribuir a la aclaración de sus preceptos, ajustando la numeración de los artículos, y coordinando las concordancias y las remisiones entre todos ellos. Dichas facultades han permitido también tomar en consideración otras normas con contenido urbanístico y territorial, como las recogidas en las Leyes del Principado de Asturias 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales, y 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, cuya vigencia no se ve afectada.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición final quinta de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y en la disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión del día 22 de abril de 2004,

DISPONGO:

Artículo único. *Objeto de la norma.*

Se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos de la Comunidad Autónoma que se opongan al Texto Refundido que se aprueba y, en particular, las siguientes Leyes:

1. La Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial.
2. La Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística.
3. La Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.
4. La Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas.
5. La Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Asimismo, quedan expresamente derogadas las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural, publicadas mediante Resolución de 29 de diciembre de 1983, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este Decreto legislativo y el Texto Refundido que se aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Texto Refundido.*

El presente Texto Refundido tiene por objeto en el Principado de Asturias:

a) Establecer los principios básicos y crear los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio, con el fin de establecer una utilización racional del territorio asturiano y proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial.
b) Regular los instrumentos de ordenación del territorio y ordenación urbanística.

c) Regular la actividad urbanística, en el marco de una ordenación del territorio basada en el equilibrio entre bienestar económico y desarrollo sostenible.

Artículo 2. *Definiciones básicas.*

1. Se considerarán actuaciones con impacto o incidencia territorial aquellas que los instrumentos de ordenación del territorio o las normas sectoriales correspondientes definan con este carácter por suponer una transformación en la estructura del territorio o de sus condiciones naturales, por su finalidad de preservar o restaurar dichas condiciones, por afectar al sistema de núcleos de población y sus interrelaciones, o por incidir en la distribución territorial de equipamientos, servicios o infraestructuras.

2. Por actividad urbanística se entiende la que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador.

Artículo 3. *Integración espacial de las acciones administrativas.*

1. La ordenación del territorio y la urbanística deberán facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas, resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

2. Las Administraciones públicas competentes para la gestión de intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo ejercerán sus potestades con sujeción a la ordenación urbanística y del territorio establecida.

3. Los actos de transformación del territorio o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sean de iniciativa pública o privada, habrán de estar amparados por el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que legalmente sea procedente para su ordenación, quedando a salvo los supuestos excepcionales expresamente previstos en las leyes.

Artículo 4. *Fines de la actividad urbanística.*

Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

a) Asegurar que el uso del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, se realice con subordinación al interés general y en congruencia con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en las leyes y, en virtud de ellas, en el planeamiento urbanístico, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

b) Asegurar, en los términos fijados en las leyes, la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

c) Asegurar la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.

d) Definir, reservar y proteger, así como obtener, acondicionar y gestionar el suelo dotacional público, entendiendo como tal el que haya de servir de soporte a cualesquiera servicios públicos o usos colectivos, como infraestructuras y viarios, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros públicos de toda finalidad.

e) Formular y desarrollar una política que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

f) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales.

g) Proteger el paisaje natural, rural y urbano y el patrimonio cultural inmueble, en los términos que en cada caso venga definido en su legislación específica.

h) Favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos y rurales en términos sociales, económicos, culturales y ambientales, con el objetivo último de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos.

i) Establecer, de acuerdo con el principio constitucional de la función social de la propiedad, un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales relativos a usos residenciales, industriales, de equipamientos y

sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 5. *Facultades urbanísticas.*

1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos urbanísticos previstos en este Texto Refundido.
b) Emplazar las áreas destinadas a los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.
c) Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
d) Calificar el suelo estableciendo zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.
e) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y de redes de infraestructuras y servicios.
f) Establecer parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en este Texto.
g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad.
h) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
i) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programar las actividades de urbanización y edificación residencial, así como el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
j) Fijar prioridades de urbanización, delimitando actuaciones concertadas y sectores de urbanización prioritaria respecto de aquellos espacios cuya urgente ejecución resulte necesaria para atender los objetivos inmediatos fijados en el planeamiento.
k) Fijar prioridades de edificación forzosa o rehabilitación.
l) Determinar la configuración de las parcelas edificables.
m) Delimitar el uso del suelo y de las construcciones conforme al interés general.
n) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
o) Establecer las disposiciones destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de los espacios, edificios, locales y servicios, promoviendo la supresión o evitando la aparición de barreras u obstáculos que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, en el marco de la legislación sectorial.
p) Ordenar los espacios sujetos a protección en atención a sus valores culturales o naturales, conforme a su respectiva legislación específica.

2. La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana.
b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada.

3. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la construcción y uso de las fincas y la parcelación.
b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
c) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
d) Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos.

e) Imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos.
f) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por este Texto Refundido.

4. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
c) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.
e) Ejercitar el derecho de readquisición preferente en los términos establecidos en la legislación aplicable.

5. La competencia urbanística comprenderá cuantas otras facultades sean necesarias para el cumplimiento de los fines del presente Texto Refundido y demás normas aplicables, con arreglo a las cuales habrán de ser ejercidas.

Artículo 6. *Función pública y formas de gestión urbanística.*

1. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución de este Texto Refundido, y en los respectivos ámbitos de competencia que ella les asigna, a la Administración del Principado de Asturias y a las entidades locales.
2. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en este Texto Refundido, y para lo no contemplado en él, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración urbanística actuante.
3. En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.
b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

4. Las actuaciones no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, en especial las relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación, y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante, o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en este Texto Refundido.
5. Las Administraciones con competencia urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en este Texto Refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística.
6. Los titulares del derecho de propiedad y, en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el presente Texto Refundido y en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 7. *Participación ciudadana.*

1. Las Administraciones Públicas velarán por que la actividad urbanística y de ordenación del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares. La

Administración urbanística deberá asegurar, en todo caso, la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses.

2. Los ciudadanos tienen, en todo caso, el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico o de ejecución de éstos mediante la formulación de alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos, o de otras formas que se habiliten para fomentar la participación ciudadana.

3. La Administración urbanística actuante garantizará el acceso de los ciudadanos a los documentos que integran los planes e instrumentos de ordenación de territorio y urbanísticos durante los períodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos previstos en el presente Texto Refundido.

TÍTULO I

Organización y relaciones interadministrativas

Artículo 8. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos del presente Texto Refundido se entenderá como Administración urbanística actuante:

a) El Principado de Asturias.

b) Los concejos, mancomunidades, y demás entidades locales supramuniciales que se constituyan.

2. Con carácter general, y como competencia propia, la actividad urbanística corresponde a los concejos, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.

3. Corresponden al Principado de Asturias las competencias que expresamente le confiere este Texto Refundido, por concurrir circunstancias de interés supramunicipal, en particular en los siguientes ámbitos:

a) Localización de infraestructuras, servicios y dotaciones de todo orden cuya planificación, aprobación o ejecución pertenezca al ámbito competencial del Principado de Asturias.

b) Control del cumplimiento de los criterios de ordenación territorial que se hayan fijado en las Directrices de Ordenación del Territorio, Programas de Actuación Territorial, Planes Territoriales Especiales, Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias y Evaluaciones de Impacto Estructural.

c) Verificación de que los planes urbanísticos municipales cumplan las indicaciones contenidas en los informes vinculantes que hayan emitido, en ejercicio de sus competencias, cualesquiera órganos del Principado de Asturias.

d) Seguimiento del proceso de urbanización y edificación en los sectores prioritarios de los suelos urbanizables, a fin de evitar que un retraso en la producción de suelo urbanizado afecte a las necesidades públicas en materia de vivienda, que corresponde garantizar al Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias, todo ello de acuerdo con las disposiciones contenidas en este Texto Refundido a propósito de la gestión de esta clase de suelo.

e) Desarrollo de las reservas regionales de suelo y demás áreas en las que concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en este Texto Refundido.

Artículo 9. *Órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias.*

1. Son órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias:

a) El Consejo de Gobierno.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Las competencias urbanísticas y de ordenación del territorio atribuidas al Principado de Asturias sin indicar el órgano administrativo que deba ejercitarlas corresponderán al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, sin perjuicio de la distribución de competencias que pueda establecerse reglamentariamente.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias es el órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, ejerce funciones de consulta o emisión de informe, coordinación e impulso y, en su caso, autorización y resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial, desempeñando cuantos cometidos le asigna este Texto Refundido. Su organización y funcionamiento se regirá por lo dispuesto reglamentariamente.

4. El Principado de Asturias fomentará la acción urbanística de las entidades locales, prestando, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia técnica permanente que las mismas pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A tal fin procederá a la creación de Oficinas Urbanísticas Territoriales.

5. Con objeto de alcanzar la mayor eficacia en el cumplimiento de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, el Principado de Asturias podrá promover la celebración de acuerdos o convenios con las corporaciones de derecho público directamente relacionadas con estas materias.

Artículo 10. *Delegación de competencias urbanísticas en los concejos.*

1. La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación se delega en los concejos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes. En ningún caso se entenderá incluida en esta delegación la competencia para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal.

2. El Consejo de Gobierno podrá delegar, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en aquellos concejos de población de derecho inferior a 40.000 habitantes que se encuentren agrupados en mancomunidades urbanísticas o que sin estarlo así lo soliciten, cuando resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin, por sí mismos o por estar atendidos por Oficinas Urbanísticas Territoriales del Principado de Asturias. Los acuerdos de delegación se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Quedará en todo caso excluida de la delegación la competencia para la aprobación definitiva de los Planes que afecten a más de un término municipal.

3. En su caso, el Principado de Asturias pondrá a disposición de los concejos a que se refieren los dos apartados anteriores los medios económicos suficientes para desempeñar las competencias atribuidas, o que puedan llegar a atribuirse, en régimen de delegación.

4. Corresponden al Principado de Asturias, además de las facultades previstas en el artículo 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Reguladora de las Bases del Régimen Local, el establecimiento de directrices respecto de la elaboración o revisión del planeamiento general, referidas a cada concejo, en relación con los intereses supramunicipales a considerar y asegurar en la ordenación urbanística de cada uno de ellos. En caso de incumplimiento de las directrices o del régimen de la delegación, el Consejo de Gobierno, previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá revocar, en todo o en parte, la delegación, o ejecutar por sí mismo la competencia delegada en sustitución del concejo.

5. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá delegar en los Ayuntamientos y entidades locales supramunicipales la competencia para otorgar las autorizaciones que vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables, de conformidad con lo establecido en el artículo 131 de este Texto Refundido. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante.

Artículo 11. *Ejercicio de las competencias urbanísticas municipales.*

1. Los concejos podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, así como constituir mancomunidades y gerencias urbanísticas.

2. Son mancomunidades urbanísticas, a los efectos de este Texto Refundido, las entidades dotadas de personalidad y capacidad propias creadas, en los términos establecidos en la legislación de régimen local, mediante acuerdo de dos o más concejos para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas, o para la ejecución del planeamiento municipal y supramunicipal.

3. En virtud de su potestad organizativa, corresponde a los Ayuntamientos la creación de gerencias urbanísticas para el mejor desarrollo de las competencias en la materia que el ordenamiento les haya conferido. La gerencia urbanística podrá consistir en un órgano administrativo del propio ente municipal de carácter individual o colegiado o en una entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio propio. En su creación se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Para promover la gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen de funcionamiento y estudio económico-financiero con expresión de los recursos proyectados.

Artículo 12. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

1. El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias es un órgano colegiado permanente especializado en los procedimientos para la fijación del justo precio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la del Principado de Asturias o las entidades locales de su ámbito territorial, y los fines de interés público a que la expropiación deba servir pertenezcan al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. El Jurado actuará con plena competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa. Dispondrá de un plazo máximo de tres meses para la adopción de acuerdos, a contar desde el día siguiente al del registro de entrada del expediente completo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación.

3. El Jurado de Expropiación se compone de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

a) Presidente: un jurista de acreditada competencia en las materias propias de la actuación del Jurado, con más de diez años de experiencia profesional.

b) Vocales:

Un letrado del Principado de Asturias.

Dos técnicos facultativos superiores al servicio del Principado de Asturias, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.

Un técnico facultativo superior propuesto por la Federación Asturiana de concejos entre personas que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.

Cuatro profesionales libres que tengan acreditada competencia en esta materia, en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, Cámaras oficiales, Organizaciones empresariales de mayor representatividad en el sector y asociaciones representativas de la propiedad, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.

Cuando se trate de expropiaciones municipales, un técnico facultativo superior al servicio de la entidad local de que se trate.

c) Secretario: un funcionario del Principado de Asturias perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos superiores al servicio de cualquiera de las Administraciones públicas, a excepción del autor de la hoja de aprecio de la Administración expropiante.

5. Corresponde al Presidente, en su caso, dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.

6. Reglamentariamente se establecerá su régimen de funcionamiento y organización.

Artículo 13. *Sociedades urbanísticas.*

1. El Principado de Asturias, las entidades locales, y las entidades jurídico-públicas dependientes de uno y otras, podrán constituir por sí solas, entre sí o con otras personas, sociedades urbanísticas mercantiles para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística de las Administraciones que la constituyan y que no impliquen el ejercicio de autoridad.

2. El acuerdo de creación, así como en su caso el de participación en la sociedad o sociedades que se hallen constituidas, se regirá por la legislación que a cada entidad le sea aplicable.

Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos valorables económicamente. La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de sociedad anónima.

3. A las sociedades urbanísticas constituidas o participadas por las Administraciones públicas en las que concurra capital público y privado, a las que se refiere el apartado 1, podrá adjudicárseles en régimen de libre concurrencia, de acuerdo con la legislación comunitaria y la legislación básica en materia de contratos:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas y urbanizaciones con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento, sin que sea necesaria en todo caso la transmisión o aportación de terrenos o aprovechamientos. Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la sociedad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración o entidad local de que se trate.

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

4. Las tareas referidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 3 del presente artículo podrán ser objeto de encomienda directa a las sociedades urbanísticas cuando su capital sea íntegramente público o cuando, tratándose de sociedades mixtas, la formación de la totalidad del capital privado haya estado sujeta para cada encomienda a un procedimiento de licitación conforme a los principios de libre competencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación así como con la legislación comunitaria y la legislación básica del Estado en materia de contratos en el que se hubiera especificado el objeto preciso de las encomiendas. Toda modificación sustancial de esa encomienda así como la adjudicación de encomiendas adicionales requerirá un procedimiento de licitación en los términos previstos en la legislación comunitaria y en la legislación básica del Estado en materia de contratos.

5. Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los

aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente.

e) Actuar como entidad instrumental de la Administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrencia plena con terceros.

f) Ser beneficiaria de las expropiaciones urbanísticas que deban realizarse en desarrollo de su actividad.

6. La ejecución de obras se adjudicará por la sociedad con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha sociedad ejecutarlas directamente.

Artículo 14. *Colaboración entre las Administraciones con competencias urbanísticas.*

1. Sin perjuicio de las competencias urbanísticas atribuidas a cada una de las Administraciones públicas, las relaciones entre ellas en materia de urbanismo se regirán por los principios de cooperación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la ordenación urbanística.

2. El Principado de Asturias prestará, en su caso, apoyo y asistencia técnica a las mancomunidades y gerencias urbanísticas que lo precisen.

Artículo 15. *Coordinación interadministrativa.*

1. Las competencias urbanísticas y territoriales se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la legislación para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el territorio y afectar el régimen de utilización del suelo.

Las Administraciones públicas con competencias sectoriales que tengan incidencia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo, deberán coordinar con la Administración urbanística la aprobación de los instrumentos y planes en que sus respectivas actuaciones se formalicen, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial estatal.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, están sujetos a coordinación interadministrativa:

a) Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

b) Los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo establecidos por leyes sectoriales.

c) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos que afecten por razón de la localización o uso territorial a obras o servicios de la Administración autonómica o local.

Artículo 16. *Procedimiento de coordinación interadministrativa.*

1. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos, planes o proyectos sujetos a coordinación, y salvo convenio específico entre las Administraciones implicadas que establezca un régimen distinto, deberá cumplirse, con carácter previo a la aprobación, modificación o revisión, un trámite de consulta a las Administraciones afectadas, sin perjuicio de lo que se establece en los artículos 17 y 18 de este mismo texto refundido.

Este trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo y deberá practicarse de forma simultánea y con el plazo señalado para la información pública del documento de prioridades de la futura ordenación. En el caso de que la aprobación o modificación del instrumento de planeamiento no requiera la elaboración de un documento de prioridades de la futura ordenación, se realizará el trámite de consulta por el plazo de veinte días, remitiendo a las Administraciones afectadas un borrador del plan.

2. Si alguna de las Administraciones afectadas no compareciese en el trámite de consulta practicado, se presumirá su conformidad con el instrumento, plan o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento, plan o proyecto solo podrá contener previsiones

que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones si estas han prestado expresamente su conformidad.

3. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias que se hubieran manifestado durante el mismo no impedirá la continuación y terminación del procedimiento principal, previa la adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

4. El Gobierno del Principado promoverá el desarrollo e implementación de instrumentos de colaboración y coordinación interadministrativa, con la finalidad general de impulsar la simplificación administrativa y específica de agilizar el otorgamiento o control de los títulos habilitantes de desarrollo de actividades económicas, la ejecución de proyectos concretos o de sectores económicos específicos o la ágil resolución de cualesquiera procedimientos administrativos.

La colaboración y coordinación entre Administraciones públicas podrá articularse a través de convenios y protocolos de colaboración, que concretarán, en su caso, los servicios y recursos para realizar la actividad de intervención, inspección o control.

5. Los informes sectoriales que hayan de emitir los órganos o entidades del sector público del Principado o por aquellas administraciones con convenio o protocolo de colaboración en cualesquiera procedimientos de su competencia, se solicitarán y remitirán electrónicamente a través de la plataforma de emisión de informes sectoriales constituida al efecto o, si están dotadas de una funcionalidad equivalente, de otras plataformas o servicios generales de administración electrónica existentes o que puedan desarrollarse procurando la interoperabilidad de las mismas.

Artículo 16 bis. *Procedimiento de coordinación de informes sectoriales autonómicos.*

En el trámite de elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento general, los ayuntamientos solicitarán, tras la aprobación inicial, los informes sectoriales exigibles en la normativa autonómica ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a través de la Dirección General correspondiente, que será la encargada de remitir la solicitud a cada una de las Consejerías afectadas. La Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitirá un informe único comprensivo de los diversos informes sectoriales recibidos, informe que se entenderá favorable transcurridos tres meses desde la recepción de la solicitud.

Artículo 17. *Actuaciones promovidas por el Principado de Asturias.*

1. Cuando por razones de urgencia o excepcional interés público el Principado de Asturias pretenda llevar a cabo un proyecto de obras con repercusión territorial, la Consejería competente por razón de la materia acordará la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad el expediente se remitirá por la Consejería interesada a la que tenga las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, quien lo elevará al Consejo de Gobierno previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El Consejo de Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en este Texto Refundido.

2. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado anterior cuando se pretendiese llevarlas a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, y antes de que por el Consejo de Gobierno se tome la decisión de ejecutar la obra proyectada, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 18. *Actuaciones promovidas por la Administración General del Estado.*

Los conflictos que pudieran plantearse entre las previsiones del planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio, y los proyectos de obras promovidas por organismos o entidades de derecho público dependientes de la Administración General del

Estado, se resolverán con arreglo al procedimiento del artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, adoptando la decisión definitiva el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, al que el órgano central interesado remitirá el expediente por conducto del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Téngase en cuenta el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma Principado de Asturias, de 1 de octubre de 2004. Resolución de 8 de noviembre de 2004. Ref. BOE-A-2004-19118. donde se establece:

"Respecto del primer párrafo del artículo 18, ambas partes consideran que el ámbito de aplicación del mismo ha de entenderse referido al supuesto de obras de competencia no exclusiva del Estado en las que no existan razones de urgencia o excepcional interés público."

No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.

En ambos casos, y una vez autorizado el proyecto, el Consejo de Gobierno analizará las repercusiones territoriales inherentes al mismo y ordenará la formulación de las pertinentes modificaciones en los instrumentos y planes aplicables.

Artículo 19. *Actuaciones urbanísticas concertadas.*

1. Las actuaciones concertadas se configuran como un modelo de ordenación urbanística, de procedimiento abreviado, en los términos establecidos en los artículos 73 y 74 de este Texto Refundido, a efectuar por el Principado de Asturias cuando se entienda que en determinadas áreas concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente norma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219, que deban ser afrontados de un modo perentorio.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 anterior requerirá la declaración formal de Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 20. *Espacios de gestión integrada.*

1. En el marco de los fines generales y de la integración territorial de la ordenación urbanística, y en función de las dificultades de ejercicio de competencias administrativas con impacto o incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial podrán delimitar espacios donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, delimitación que podrá ser coincidente con una actuación urbanística concertada. El planeamiento deberá establecer objetivos para estos espacios, buscando el equilibrio entre la conservación de los valores naturales, ambientales o culturales, en su caso existentes, y las diversas actividades que en ellos tengan lugar.

2. La delimitación de estos espacios se realizará con independencia de las diferentes clases de suelo que pudieran existir en su ámbito y comportará la coordinación e integración de las acciones de las Administraciones públicas afectadas, que deberán cooperar entre sí en el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados.

3. Para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada, el planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio, del que necesariamente formarán parte el o los concejos en cuyo término municipal se encuentren las áreas comprendidas en el espacio de gestión, que participarán en proporción al suelo y en función de la superficie que les afecte, así como, de estimarlo conveniente, la Administración del Principado de Asturias y la Administración General del Estado, en razón de sus competencias sectoriales que se vean afectadas. Asimismo, se podrán incorporar

particulares y entidades de derecho público o privado, previo acuerdo sobre las bases que hayan de regir su participación en aquéllos y en las obras y los servicios por ellos gestionados, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

4. En su caso, el consorcio se constituirá en el plazo máximo que al efecto se determine en el mismo planeamiento. Si transcurrido dicho plazo la constitución del consorcio no hubiera tenido lugar, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá requerir al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados para que procedan a la misma, con otorgamiento de un nuevo y definitivo plazo. Transcurrido éste, el Principado de Asturias procederá, en su caso, a la constitución de una gerencia urbanística, que asumirá la totalidad de las competencias precisas para el cumplimiento de los objetivos previstos por el planeamiento para dicho espacio.

5. En la creación del consorcio o la gerencia previstos en este artículo se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación propia de la entidad o entidades que acuerden su constitución.

TÍTULO II

Información urbanística

Artículo 21. *Derecho a la información urbanística.*

1. A los efectos de este Texto Refundido se entiende por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

2. Las Administraciones urbanísticas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.

3. Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Artículo 22. *Reglas para la información pública.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto en este Texto Refundido para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en boletines oficiales, medios de comunicación y tablones pertinentes o edictos correspondientes.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del período, así como el lugar y horario dispuesto para la consulta.

c) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo. La documentación se pondrá a disposición de los ciudadanos en las oficinas administrativas más cercanas a aquéllos.

2. Reglamentariamente se podrán establecer medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, en atención a las características particulares del concejo y al instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que el mayor número de ciudadanos reciba la información que haya de afectarles. El Principado de Asturias prestará apoyo económico a los Ayuntamientos para la realización de las

actividades de información y difusión pública, facilitando la utilización de medios telemáticos para la mayor efectividad de la información.

Artículo 23. *Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.*

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, recogerá un ejemplar completo y actualizado de los instrumentos de ordenación del territorio, planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanísticos, incluidos los catálogos y los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan.

2. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento.

Artículo 24. *Cédula y certificados urbanísticos.*

1. Los Ayuntamientos, por sí o mancomunadamente, podrán crear mediante la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberán mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la cédula urbanística de los terrenos afectados.

2. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento respectivo le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta. Los Ayuntamientos evacuarán la solicitud de información, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al interesado de la correspondiente cédula. En caso contrario, expedirán certificados de estos informes, que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.

3. La cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

b) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene la condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

d) Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. Los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.

c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla.

d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación, y los instrumentos de gestión aplicables, con expresión de la unidad de actuación o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.

e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.

f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.

g) Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

5. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una modificación del planeamiento. La denegación de la licencia, en las condiciones expuestas en primer lugar, dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurran los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

6. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas.

TÍTULO III

Instrumentos de ordenación del territorio y urbanística

Artículo 25. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

1. Sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de ordenación urbanística y de los establecidos en la legislación sectorial que rige las diversas actividades con impacto territorial, para la ordenación del territorio del Principado de Asturias se establecen los siguientes instrumentos:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial y los Planes Territoriales Especiales de carácter supramunicipal.

b) Las Evaluaciones de Impacto.

c) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, como instrumento para la planificación específica de los recursos naturales.

2. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se regularán por lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales.

Artículo 26. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística de los concejos se realizará a través de Planes Generales de Ordenación.

2. Los Planes Generales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

3. Los Catálogos urbanísticos, los Estudios de implantación y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización contribuirán a la correcta integración de la ordenación urbanística del territorio y, en su caso, completarán la establecida por el planeamiento.

Artículo 27. *Vinculación entre la ordenación urbanística y la ordenación del territorio.*

1. Los planes y otros instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables, así como a las Directrices de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial, los Planes Territoriales Especiales y los demás instrumentos de ordenación territorial, y, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural, deberán redactarse en coherencia con todos ellos, teniendo en cuenta sus determinaciones y directrices, y facilitando su cumplimiento. En su caso, se motivará expresamente en su memoria toda eventual falta de seguimiento de aquellas determinaciones que sólo tuvieran carácter indicativo.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen la planificación territorial, la de los recursos naturales, así como la de las actuaciones sectoriales con impacto o incidencia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado.

CAPÍTULO I

Tipología de los instrumentos de ordenación del territorio

Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 28. *Objetivo general.*

Las Directrices de Ordenación Territorial son el instrumento expresivo de los fines y objetivos de la política territorial del Principado de Asturias, constituyendo el principal elemento de planificación y coordinación territorial y la base para el desarrollo de las actuaciones con incidencia territorial que hayan de producirse en la Comunidad Autónoma.

Artículo 29. *Relaciones con otras actuaciones públicas.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial servirán como marco de referencia obligado para la actuación territorial de la Administración pública en el Principado de Asturias, en los términos que establezca el Decreto de aprobación de las mismas, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y protección del patrimonio cultural.

2. Asimismo, el contenido de las Directrices de Ordenación Territorial servirá de marco territorial de referencia para la elaboración de los planes y programas económicos del Principado de Asturias. Las Directrices podrán servir para fijar las previsiones de índole social y económica que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.4 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, haya de suministrar la Comunidad Autónoma a la Administración General del Estado.

3. La aprobación de unas Directrices de Ordenación Territorial llevará aparejada la necesidad de adaptar a las mismas, en aras del interés supramunicipal, los Programas de Actuación Territorial, los Planes Territoriales Especiales, y el planeamiento urbanístico y sectorial vigente en el momento de su promulgación, de acuerdo con lo que se establezca en el Decreto de aprobación de las Directrices.

Artículo 30. *Clases.*

Las Directrices de Ordenación Territorial se clasificarán en las siguientes categorías en función de su ámbito territorial y su contenido material:

a) Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a la totalidad del territorio del Principado de Asturias.

b) Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a un territorio menor al del Principado de Asturias en su conjunto.

c) Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, destinadas a regular y orientar la incidencia territorial de las actividades sectoriales en el ámbito de la totalidad del Principado de Asturias o en un ámbito más reducido que se determine al efecto.

Artículo 31. *Determinaciones de las Directrices Regionales y Subregionales.*

1. El contenido de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio deberá servir para la formulación de la política general de ordenación territorial en el ámbito a que vayan destinadas.

2. Con carácter general se referirán como mínimo a los siguientes extremos:

a) Diagnóstico de la estructura general del territorio contemplado y de las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles.

b) Determinación de los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas, tomando como referencias mínimas el medio

físico, la población y la vivienda, la actividad económica, los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones.

c) Criterios de actuación, compatibilización, programación y tramitación coordinadas entre las distintas Administraciones que actúan territorialmente en el Principado de Asturias.

d) Supuestos de actualización y revisión de las Directrices y normas específicas para su seguimiento.

e) Señalamiento de las áreas de protección que deban establecerse, mantenerse o ampliarse atendiendo a su valor natural, cultural, social o económico, haciendo especial referencia a los cursos agrícolas y forestales y a los cursos de agua, todo ello sin perjuicio de las delimitaciones específicas que puedan realizarse en aplicación de la legislación sectorial.

f) Criterios de compatibilización del planeamiento urbanístico.

g) Criterios para localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y servicios en general.

h) Condiciones a que deban someterse las propuestas que por su carácter estructurante del territorio o incidencia supramunicipal así lo requieran.

i) Análisis de las relaciones de las Directrices con la planificación económica general del Principado de Asturias.

3. Cuando para la formulación de las Directrices de que se trata no resulte necesario incluir previsiones referentes a algunos de los apartados anteriores, bastará con justificar adecuadamente en la Memoria su falta de relevancia para dicho caso concreto.

Artículo 32. *Determinaciones de las Directrices Sectoriales.*

Las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio deberán contener los siguientes extremos:

a) Identificación del sector a que se refieren, distinguiéndolo con la mayor claridad posible de sectores afines y señalando las relaciones con los mismos.

b) Delimitación de su ámbito espacial.

c) Justificación de su necesidad para el sector de que se trate y el ámbito elegido.

d) Descripción de la problemática territorial planteada por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial.

e) Relaciones con el planeamiento urbanístico y problemas suscitados, considerando específicamente las actuaciones previstas, en su caso, en la programación del planeamiento general.

f) Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general y particular de la ordenación territorial dentro del ámbito de las Directrices.

g) Criterios para la evaluación de alternativas en función de su contenido sectorial y su impacto territorial, estructural o ambiental.

Artículo 33. *Documentación.*

El contenido de las Directrices Regionales, Subregionales y Sectoriales de Ordenación del Territorio se concretará en los siguientes documentos:

a) Estudios y planos de información.

b) Planos de delimitación de su ámbito territorial.

c) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de evaluación utilizados, en el supuesto específico de las Directrices Regionales y Subregionales, así como, en su caso, la necesidad de redactar Directrices Sectoriales en dicho ámbito.

d) Explicitación de objetivos.

e) Directrices de ordenación territorial y expresión gráfica de las mismas. En el supuesto de las Regionales y Subregionales, la expresión gráfica se referirá al esquema de ordenación territorial y áreas de protección.

Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial

Artículo 34. *Objetivo general.*

En desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio podrán elaborarse Programas de Actuación Territorial, como instrumento que tendrá por objeto recoger de forma sistemática las actuaciones con incidencia en el territorio que vayan a realizarse por los diversos organismos y entidades de la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 35. *Determinaciones.*

1. Los Programas de Actuación Territorial incluirán:

a) Delimitación de su ámbito territorial y funcional.
b) Relación de actuaciones previstas.
c) Justificación de la coherencia entre las actuaciones programadas y las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación Territorial aplicables y, en su caso, en otros Programas de Actuación Territorial existentes.
d) Relación con el planeamiento urbanístico vigente.
e) En la medida en que así lo exija su correlación con la planificación económica del Principado de Asturias, los Programas de Actuación Territorial podrán especificar la determinación de los organismos encargados de su realización, establecer plazos de ejecución de las actuaciones previstas, incorporar estudios económicos y presupuestarios y analizar cualesquiera otras cuestiones que resulte de interés destacar al efecto expresado.

2. Cuando la inclusión de alguno de los anteriores extremos resulte imposible o innecesaria para el Programa de que se trate, bastará con justificar debidamente dicha circunstancia ante el órgano competente para su aprobación.

Artículo 36. *Ámbito de aplicación.*

1. Los Programas de Actuación Territorial podrán referirse de modo general a actuaciones públicas con impacto territorial o, de modo especial, a las incluidas dentro de un determinado sector o destinadas a una finalidad específica.
2. Cuando se trate de un Programa de Actuación Territorial destinado especialmente a la programación dentro de un solo sector o a la consecución de una finalidad específica, el ámbito espacial de los mismos podrá referirse a la totalidad o parte del territorio del Principado de Asturias.
3. Los Programas de Actuación Territorial que se refieran de modo general a actuaciones públicas con incidencia territorial, sin circunscribirse a un sector determinado, deberán limitar su ámbito a espacios determinados dentro del territorio del Principado de Asturias.

Artículo 37. *Eficacia de los programas de actuación territorial.*

1. Los Programas de Actuación Territorial serán de aplicación en la Administración del Principado de Asturias, debiendo revisarse, en el plazo que se determine en el Decreto de su aprobación, las previsiones contenidas en los estudios económico-financieros y, en su caso, programas de actuación del planeamiento urbanístico, así como en los planes y programas sectoriales en vigor.
2. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Actuación Territorial servirán de referencia y base para la elaboración de los programas de desarrollo regional y de los presupuestos anuales del Principado de Asturias.

Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales

Artículo 38. *Objetivo general.*

Cuando las Directrices de Ordenación Territorial consideren necesario el establecimiento de preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables, o resulte necesario para dar un contenido más detallado a la ordenación territorial, podrán aprobarse Planes Territoriales Especiales de ámbito supramunicipal.

Artículo 39. *Vinculación y relación con otras actuaciones públicas.*

1. Los Planes Territoriales Especiales serán directamente aplicables, y prevalecerán de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico, que deberá ser objeto de adaptación, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural.

2. Las actuaciones y proyectos sectoriales de las Administraciones públicas estarán vinculadas a las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre protección de los espacios naturales y en la legislación sectorial estatal.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 40. *Objetivo general.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es el instrumento que tiene por objeto la ordenación, de acuerdo con los requisitos, características y condiciones que el Principado aprobará y publicará previamente, de las agrupaciones de población que, estando clasificadas como núcleos rurales por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, ofrezcan en su conjunto un interés significativo en cuanto exponentes de asentamientos consolidados de edificación imbricados racionalmente en el medio rural, merecedores por esta razón de una especial preservación territorial y urbanística. A tales efectos, se estará a su clasificación, en función de las peculiaridades de cada núcleo, su densidad o la intensidad de la protección. El tratamiento específico que se dispense deberá tener en cuenta lo establecido en el Capítulo II del Título IV de este Texto Refundido.

Artículo 41. *Vinculación del planeamiento.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será vinculante para el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá alterar la clasificación ni calificación urbanística de los núcleos incluidos en el mismo, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural.

Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 42. *Objetivo general.*

A los efectos de este Texto Refundido, se consideran Evaluaciones de Impacto el conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado.

Artículo 43. *Clases.*

Las Evaluaciones de Impacto se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, referidas, en ambos casos, a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.

b) Evaluación de Impacto Estructural, referida al análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios.

Artículo 44. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito al que las Evaluaciones de Impacto habrán de referirse vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.

2. Las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y el planeamiento urbanístico municipal deberán incluir entre sus determinaciones el establecimiento de los casos y las circunstancias en que resulte necesaria la realización de las Evaluaciones de Impacto, sin perjuicio de lo que establece la normativa básica estatal respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Las Directrices de Ordenación Territorial y los planes de ordenación de los recursos naturales señalarán específicamente los tipos de actuación que, no estando sometidas a evaluación de impacto ambiental conforme a la normativa legal en vigor, deban someterse a evaluación preliminar de impacto ambiental con la finalidad de evitar el efecto acumulado o sinérgico sobre el espacio natural asturiano.

4. Asimismo, se procederá a la elaboración de Evaluaciones de Impacto cuando así lo requieran mediante acuerdo motivado por razón de la materia la Consejería competente en materia de medio ambiente, para las Evaluaciones de Impacto Ambiental y las Evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental, el Comité de Inversiones y Planificación, para las Evaluaciones de Impacto Estructural, o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en cualquier supuesto.

Artículo 45. *Determinaciones.*

1. El contenido de las Evaluaciones de Impacto vendrá determinado reglamentariamente. En todo caso, será necesario que contengan, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Identificación de la actuación evaluada, señalando, en su caso, el planeamiento territorial, urbanístico o de espacios naturales al amparo del cual se desarrolla o el acuerdo de los organismos a que se refiere el apartado 4 del artículo 44 de este Texto Refundido.

b) Delimitación del ámbito o ámbitos de impacto territorial previstos para la actuación.

c) Criterios, variables y procedimientos utilizados para la evaluación.

d) Señalamiento, evaluación y, en su caso, valoración económica de los impactos detectados.

2. En el supuesto de las actuaciones, planes o programas que se sujeten a Evaluación de Impacto Ambiental, contendrán, además, los requisitos especificados en la normativa básica estatal.

Sección 6.ª Autorizaciones y licencias ambientales

Artículo 45 bis. *Compatibilidad urbanística en las autorizaciones y licencias ambientales.*

(Derogado).

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio

Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 46. *Iniciación y elaboración.*

1. La iniciativa para la formulación de Directrices de Ordenación Territorial corresponderá al Consejo de Gobierno, que encargará su elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ordenando, en su caso, la participación de otras Consejerías afectadas.

2. El Consejo de Gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices, se someta a información pública por el plazo de un mes un documento de avance en el que se señalen los objetivos pretendidos con la nueva ordenación y las medidas que se piensa adoptar. El trámite de información pública será anunciado en el

Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mas amplia difusión de Asturias.

Artículo 47. *Tramitación y aprobación.*

1. Una vez elaboradas, las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial.

2. Aprobadas inicialmente, serán sometidas a información pública por el plazo de dos meses. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mas amplia difusión de Asturias.

3. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, así como al Comité de Inversiones y Planificación con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

4. Finalizada la información pública y obtenidos los informes, o vencido el plazo para su remisión, el Consejo de Gobierno decidirá, mediante Decreto, a propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, sobre la aprobación definitiva de las Directrices y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Artículo 48. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio tendrán vigencia indefinida, salvo cuando en su propio texto o en el Decreto de su aprobación se indique lo contrario.

2. Cuando por la modificación de los criterios y objetivos que hayan prevalecido en la redacción de las Directrices o por la transformación de las condiciones territoriales, económicas o sociales se haga necesario alterar la estructura territorial resultante de las mismas o alguno de sus elementos esenciales, se procederá a la revisión de las Directrices con arreglo al mismo procedimiento establecido para su formación y aprobación.

3. Cuando se trate únicamente de modificar alguno de los elementos de las Directrices que no lleven aparejada alteración de la estructura territorial en ellas definida, se procederá a la actualización de las mismas de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado siguiente de este artículo.

4. Para las modificaciones que no impliquen revisión se presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

Artículo 49. *Competencias de otras instituciones.*

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin menoscabo de la potestad legislativa estatutariamente reservada a la Junta General del Principado de Asturias y a salvo la garantía institucional reconocida por la Constitución a las entidades locales.

Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial

Artículo 50. *Iniciación.*

1. La iniciación del procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Territorial de ámbito regional o que funcionalmente abarquen más de un sector determinado deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, a iniciativa propia o de cualquiera de las Consejerías que hayan de intervenir en el mismo.

El acuerdo del Consejo de Gobierno decidiendo la iniciación del procedimiento señalará los organismos que hayan de participar en su elaboración y ejecución, los plazos de redacción y puesta en práctica y cualesquiera otros extremos que se consideren necesarios para orientar dicho proceso.

2. Cuando se trate de Programas de ámbito subregional que funcionalmente se dirijan a un solo sector y puedan ser desarrollados por un único organismo o entidad podrán éstos decidir la iniciación de los mismos.

Los organismos y entidades que decidan poner en marcha este tipo de Programas pondrán dicha decisión en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a efectos de compatibilización y coordinación interadministrativa.

Artículo 51. *Elaboración y aprobación.*

1. La elaboración de los Programas de Actuación Territorial correrá a cargo de los organismos designados a tal efecto por el Consejo de Gobierno cuando la decisión de iniciarlos corresponda a dicho órgano, y por los órganos que tengan la competencia directa en la materia en los demás casos.

2. El organismo u organismos encargados de la redacción de los Programas de Actuación Territorial pondrán en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias el inicio de su elaboración. Una vez elaborados serán remitidos a la Comisión, a fin de que ésta, en el plazo de un mes, recabe el informe preceptivo del Comité de Inversiones y Planificación, emita el propio y, a través del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, eleve el expediente al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Artículo 52. *Vigencia y revisión.*

1. La duración de los Programas de Actuación Territorial vendrá definida por la naturaleza de las actuaciones previstas en los mismos y, cuando sea plurianual, deberán someterse a actualizaciones anuales, de acuerdo con las previsiones de seguimiento y actualización establecidas en el propio Programa.

2. Cuando por razones urgentes o excepcionales deban realizarse actuaciones que, incluidas en el Programa de Actuación Territorial, se aparten de sus previsiones, se procederá a la mayor brevedad a una revisión formal del contenido de aquél con el fin de ajustarlo a la nueva situación.

Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales

Artículo 53. *Elaboración y aprobación.*

La formulación de los Planes Territoriales Especiales supramunicipales corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Una vez elaborados, serán sometidos a información pública y audiencia de las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, por un plazo de un mes. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, previa incorporación, en su caso, de las modificaciones que procedan, los aprobará definitivamente. Entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 54. *Formación y aprobación.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será elaborado por la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con la participación de las entidades locales afectadas. El Catálogo será aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y a continuación sometido a información pública por el plazo de un mes. Su aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El mismo procedimiento será aplicable a las modificaciones del Catálogo.

Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 55. *Principios generales.*

1. El Consejo de Gobierno establecerá mediante Decreto la regulación general de los requisitos de elaboración de las Evaluaciones de Impacto previstas en este Texto Refundido, teniendo en cuenta lo establecido en los apartados siguientes de este mismo artículo, y, para el supuesto de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, lo que establece la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones o programas que hayan de someterse a Evaluación de Impacto deberán incluir un estudio de impacto cuya elaboración correrá a cargo de las personas, organismos o entidades que pretendan llevarlas a cabo. Los estudios de impacto se presentarán ante los siguientes organismos:

a) Ante la Consejería que asuma las competencias en materia de medio ambiente, cuando se trate de actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

b) Ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, cuando se trate de actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Estructural, quien requerirá, entre otros que se estime necesarios, el informe del Comité de Inversiones y Planificación.

3. La elaboración de las Evaluaciones de Impacto podrá realizarse con anterioridad a la aprobación de los Programas de Actuación Territorial o con carácter previo a la solicitud de licencia urbanística para la ejecución de cada proyecto.

4. El procedimiento de Evaluación de Impacto se resolverá con carácter previo a la resolución del procedimiento principal aplicable a la autorización de la actividad, plan o programa que haya de someterse a evaluación. Recibidos los informes sobre los diversos impactos evaluados, los organismos competentes emitirán, a su vez, informe o declaración sobre el impacto de la actividad evaluada. El informe o declaración negativa por los organismos competentes determinará la imposibilidad de conceder la correspondiente autorización o licencia urbanística o de actividad.

5. Si el organismo o entidad promotora del programa o actuación evaluados hiciera constar su disconformidad con la citada evaluación, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio elevará el expediente al Consejo de Gobierno para que sea éste quien decida sobre la procedencia de llevar a cabo la actividad

CAPÍTULO III

Tipología de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 56. *Objetivos generales del planeamiento urbanístico.*

En el marco de los fines enumerados en el artículo 4 de este Texto Refundido, el planeamiento urbanístico tendrá como objetivos la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población mediante la organización racional y conforme a los intereses generales de la ocupación y del uso del suelo, procurando el equilibrio de usos y actividades. A tales efectos, con carácter general, incluirá las determinaciones necesarias para:

a) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de los espacios urbanos ya existentes atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento, remodelación y adecuada inserción en la estructura territorial del concejo. Igualmente, y en su caso, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada.

b) Favorecer la conservación de las formas tradicionales de asentamientos de la población en el territorio.

c) Preservar los espacios de interés cultural, en sus distintas categorías de protección, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuada conexión con los sistemas generales y locales, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales.

d) Mantener en lo sustancial las tipologías y edificabilidad preexistentes en el suelo urbano consolidado, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano. Estas zonas se delimitarán para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

e) Atender las demandas de vivienda y otros usos de interés público de acuerdo con las características de cada concejo.

f) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos.

g) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del concejo. La ubicación de las dotaciones públicas deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación, integración y cohesión social.

h) Establecer la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios.

i) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, procurando reducir su impacto contaminante, y diseñando la red de vías públicas de acuerdo con las necesidades del transporte público.

Sección 1.ª Planes Generales de Ordenación

Artículo 57. *Principios generales.*

1. Los Planes Generales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio en el ámbito municipal, comprenderán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística municipal y establecerán, en su caso, el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

2. El contenido de los Planes Generales de Ordenación debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez y proporcionalidad, en los términos que se determinen reglamentariamente, según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio arquitectónico, cultural, natural o paisajístico.

Artículo 58. *Objeto del planeamiento general.*

1. En el suelo urbano, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación ; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente ; definir los elementos de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo y proponer, en su caso, los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, tal decisión deberá justificarse con motivación expresa en la memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones.

2. En el suelo no urbanizable, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, tendrán por objeto específico preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano por los valores a los que se ha hecho referencia, o por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o para la protección del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. Los Planes Generales de Ordenación configurarán los asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional que deban ser calificados como núcleo rural.

Los Planes Generales de Ordenación no podrán reclasificar ni recalificar suelo que, siendo no urbanizable, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística o incendio forestal, mientras no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público o social, previa autorización del Consejo de Gobierno, y asegurando la participación o el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen.

3. En el suelo urbanizable, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto definir los elementos fundamentales de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo ; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las condiciones de desarrollo a corto y medio plazo referidas a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Artículo 59. *Determinaciones de carácter general.*

1. Los Planes Generales de Ordenación establecerán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en este Texto Refundido y en la normativa estatal en lo que se refiere al régimen urbanístico de la propiedad del suelo y a valoraciones.

2. Los Planes Generales de Ordenación contendrán las determinaciones de carácter general siguientes:

a) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, previsión de los siguientes sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada concejo debidamente justificadas:

1.º Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección.

2.º Sistema general de equipamientos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante. Los equipamientos se jerarquizarán según el ámbito geográfico de prestación del servicio.

3.º Sistema general de servicios urbanos.

4.º Sistema general de zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

5.º Sistema general de espacios libres destinados al ocio cultural o recreativo, sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

En cualquier caso, se justificará el emplazamiento de los sistemas generales en cada clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos. El planeamiento reflejará también las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

b) Clasificación y calificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

c) Delimitación, en su caso, de núcleos históricos tradicionales o áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, respecto de los cuales la ordenación urbanística permita la sustitución de edificios u otro tipo de construcciones y exija que su conservación, implantación, reforma o rehabilitación armonicen y sean coherentes con la tipología histórica o con el mantenimiento de sus valores propios.

d) Delimitación del área afectada por la declaración como Bien de Interés Cultural de conjuntos históricos, sitios históricos, jardines históricos, zonas arqueológicas y vías históricas. Las determinaciones del planeamiento se ajustarán a lo que al respecto establece la legislación sectorial específica.

e) Delimitación, cuando sea procedente, y con independencia de su inclusión en otras categorías, de los espacios de gestión integrada, en los términos establecidos en el artículo 20 de este Texto Refundido.

f) Delimitación, independientemente de su inclusión en otras categorías, de áreas de prevención, respecto de aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de

inundaciones, incendios, erosión, desprendimientos o sucesos similares. Dichas áreas se ajustarán al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica.

g) Relación de los elementos unitarios que por sus valores naturales o culturales, ya se encuentren formando parte de áreas o espacios protegidos o no, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con fijación de los criterios generales de protección que procedan, de un modo que permitan que puedan ser desarrollados con la precisión suficiente en los correspondientes Catálogos urbanísticos. En ningún caso podrán establecerse disposiciones contradictorias con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

h) Previsiones respecto de los bienes y obras de dominio público, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias, conforme a su legislación reguladora. En especial, señalamiento de los usos e intensidades de los bienes demaniales, así como la compatibilidad de usos distintos previstos para el subsuelo y el vuelo.

i) Carácter público o privado de las dotaciones urbanísticas que se establezcan.

j) Medidas para la protección y satisfacción de las exigencias del medio ambiente, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

k) Normas de protección ambiental precisas para hacer compatible con los usos colindantes la implantación de industrias que puedan adoptar las medidas necesarias para mantener los estándares medioambientales que se fijen.

l) Señalamiento de las circunstancias de acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan General de Ordenación, incluso parcial, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

m) Potestativamente, programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, o modalidad equivalente alternativa, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de las diferentes Administraciones públicas.

Artículo 60. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbano.*

Además de las determinaciones de carácter general señaladas en el artículo anterior, los Planes Generales de Ordenación tendrán que contener las siguientes:

a) Delimitación gráfica de su perímetro.

b) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

c) Asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos, tipología edificatoria y características de la urbanización y edificación y, en su caso, rehabilitación.

d) Delimitación de las áreas que sean objeto de edificación o rehabilitación prioritaria, y determinación de sus condiciones y plazos.

e) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de esta clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes, su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público. En su caso, el Plan General de Ordenación establecerá porcentajes de reserva de suelo para las distintas dotaciones públicas que se prevean, en función de las necesidades específicas de cada concejo, debidamente justificadas, así como la posibilidad del intercambio posterior de las reservas de suelo entre los distintos usos dotacionales.

f) Reglamentación detallada de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, y plazos para la edificación y, en su caso, rehabilitación.

g) Determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Delimitación, en su caso, de polígonos o unidades de actuación respecto del suelo urbano no consolidado, y, eventualmente, el sistema de actuación que se considere adecuado para cada uno de dichos ámbitos de gestión.

j) Determinación del aprovechamiento medio aplicable al suelo urbano no consolidado, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente. A estos efectos, el Plan General de Ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio para cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores, en función de las características específicas de cada núcleo urbano, motivando adecuadamente esta decisión en la memoria del Plan.

k) Relación de los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se califiquen expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación por resultar disconformes con el mismo, así como las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, de acuerdo con el artículo 107 de este Texto Refundido.

l) Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

m) Señalamiento, en su caso, de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

n) Delimitación, en su caso, de áreas específicas sujetas a derechos de adquisición preferente para actuaciones urbanísticas concertadas, áreas de edificación forzosa o edificios catalogados.

o) Cuando el Plan General de Ordenación establezca unidades que precisen reforma interior, contendrá respecto de las mismas las siguientes determinaciones: delimitación de su perímetro; plazo para la aprobación del planeamiento de reforma; condiciones, plazos y prioridades para la urbanización; asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan; aprovechamiento medio de la unidad y el sistema de actuación; las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

Artículo 61. *Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable.*

1. En suelo no urbanizable el Plan General de Ordenación delimitará, en cada caso, y con arreglo a las determinaciones específicas establecidas en este Texto Refundido, las distintas categorías de suelo que puedan existir, de conformidad con la legislación territorial, sectorial o urbanística. Establecerá las actuaciones y usos permitidos o que puedan ser autorizados, señalando sus condiciones urbanísticas; los usos incompatibles y, en general, todas las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y las edificaciones o espacios que por sus características especiales lo aconsejen, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

2. En especial, el Plan General de Ordenación establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, delimitando su perímetro, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipología y características de la edificación y, en su caso, rehabilitación, de conformidad con lo que se establezca el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, de manera que queden preservados sus especiales valores en cuanto exponentes de asentamientos tradicionales imbricados racionalmente en el medio rural asturiano.

Artículo 62. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable el Plan General de Ordenación establecerá:

a) Delimitación de sectores a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales, con fijación de la edificabilidad máxima por hectárea expresada en metro cuadrado de techo construible sobre rasante por metro cuadrado de suelo. La delimitación en sectores podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable. Podrá contemplarse también la

subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.

Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de éste, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial. Si el Plan General no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de éste se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial.

b) Declaración de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, salvo que se estime que no existen necesidades urbanísticas que justifiquen dicha declaración, lo que deberá motivarse expresamente en la memoria del Plan. Se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en esta y otras clases de suelo, las áreas previstas para eliminar los déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios. Los porcentajes de suelo que sean objeto de urbanización prioritaria se determinarán por el Plan General de Ordenación en función de las necesidades específicas de cada concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el cincuenta por ciento de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes.

c) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado.

d) Determinación del aprovechamiento medio de cada sector, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente.

e) En su caso, el sistema o sistemas de actuación previstos para la ejecución de los diferentes sectores.

f) Criterios para el desarrollo de los sistemas locales y, en su caso, de los sistemas generales que el Plan General de Ordenación adscriba a un sector, en los porcentajes de reserva que se señalen reglamentariamente, y de un modo que permita que sean, a su vez, desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos, el trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

g) Las determinaciones de planeamiento general contenidas, si procede, en los Planes Parciales que respete.

h) Delimitación, en su caso, de áreas de reserva de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonio municipal de suelo.

Artículo 63. *Determinaciones relativas al uso comercial y de servicios.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso comercial y de servicios, de acuerdo con los criterios señalados en los instrumentos de ordenación territorial y sectorial, preverá las reservas de suelo necesarias para estos equipamientos y también podrá preverlas para los casos de grandes centros comerciales, en función de las necesidades de la población actual y potencial. Dichas reservas formarán parte de las determinaciones de carácter general del planeamiento, como encuadrados en la estructura general y orgánica del territorio.

2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, los Planes Parciales contendrán las regulaciones que para estos usos requiera el desarrollo del correspondiente ámbito.

3. El Plan General de Ordenación contemplará como mínimo, a fin de garantizar su adecuada implantación, la interrelación entre el hábitat y estos equipamientos, los distintos

niveles de necesidad de compra de los consumidores, y la localización de los establecimientos comerciales destinados a satisfacer las necesidades básicas de los consumidores, que responderá a criterios de proximidad, accesibilidad y comodidad para facilitar las compras cotidianas o frecuentes.

Artículo 64. *Determinaciones relativas al uso industrial.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso industrial evitando la dispersión del suelo así calificado y sin que se produzca un crecimiento discontinuo que encarezca excesivamente los costes destinados a proporcionar a estos suelos los accesos, urbanización y servicios necesarios, posibilitando la integración espacial entre los usos industriales y de servicios en general.

2. A las previsiones generales de contenido y documentación de los Planes Parciales o Especiales que, en su caso, se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo para estos usos, se añadirán las siguientes:

a) Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados en este párrafo siempre que se cubran las necesidades del área.

b) Las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

Artículo 65. *Documentación.*

Las determinaciones del Plan General de Ordenación a que hacen referencia los artículos anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria, que establecerá los objetivos del Plan, y contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación, y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.

La Memoria se modulará en sus contenidos en función de las características del concejo y consiguiente nivel de desarrollo de sus determinaciones, e incluirá, en su caso, los pertinentes estudios complementarios sobre suelo, vivienda, tráfico y transportes. Asimismo analizará y justificará de forma especial la situación y las propuestas del Plan sobre la relación del concejo con su ámbito territorial, especialmente con los contenidos en el planeamiento territorial vigente. También incluirá un diagnóstico ambiental del concejo, fijando los indicadores de sostenibilidad.

En todo caso, habrá de motivarse expresamente toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones, contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y en la normativa sectorial aplicable, que solo tuvieran carácter indicativo.

b) Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, en su caso, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.

c) Planos de información y de ordenación del territorio comprendido, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión.

d) Estudio económico y financiero, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas,

con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Su contenido será proporcionado a la complejidad de la ordenación y características del concejo.

e) El Plan General de Ordenación podrá contener un Programa de actuación que establezca los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar. En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo.

Sección 2.ª Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, estudios de implantación y catálogos urbanísticos

Artículo 66. *Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.

b) Sistemas generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo.

6. Si el Plan Parcial estableciere polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial.

Artículo 67. *Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional en los supuestos previstos en este Texto Refundido para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, conservación de determinados ámbitos del medio rural, equipamientos comerciales públicos y centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, polígonos y demás espacios sujetos a uso industrial, saneamiento urbano, ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, u otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por

actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas.

3. Los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o, excepcionalmente, sustituyan o modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan.

4. No procederá la elaboración de Planes Especiales cuando no sea precisa nueva ordenación urbanística o cuando la ordenación del suelo se pueda materializar, conforme al Plan General de Ordenación, mediante Estudios de Implantación.

Artículo 68. *Planes Especiales de Protección.*

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales a fin de abarcar ámbitos de protección completos. En particular, los Planes Especiales que tengan por objeto proteger los espacios declarados como Bien de Interés Cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sectorial específica.

2. Los Planes Especiales de Protección pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general cuando su existencia venga así impuesta por una ley y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano o no urbanizable que no resulten contradictorias con la normativa específica de protección y guarden relación con la finalidad del Plan Especial.

Artículo 69. *Planes Especiales de Reforma Interior.*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, tienen por objeto la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como para la descongestión del suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación y otros fines análogos.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano, excepto que alguno de ellos no fuera necesario por no guardar relación con la reforma. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, el Plan Especial acompañará un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general y su incidencia sobre el mismo.

Artículo 70. *Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Artículo 71. *Estudios de Implantación.*

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social incluidas en el planeamiento general como autorizables o incompatibles en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General de Ordenación.

2. Los Estudios de Implantación contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre estos, podrán contemplarse:

a) Justificación de la necesidad o del emplazamiento.

b) Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.

c) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

d) Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

e) Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.

f) Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación y depuración de vertidos.

g) Estudio y gestión del proyecto de obras.

3. Cuando así se determine específicamente en el Plan General o cuando las circunstancias territoriales o la complejidad urbanística de la ordenación pretendida así lo requiera, por no ser subsumibles sus determinaciones en las propias del Estudio de Implantación y así se justifique expresamente mediante indicadores objetivos, irán acompañados de un Plan Especial.

Artículo 72. *Catálogos urbanísticos.*

1. Como desarrollo de las determinaciones generales establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico en los Catálogos urbanísticos se formalizarán, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

A tales efectos, los elementos que se incluyan en los Catálogos se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Salvo disposición en contrario del planeamiento, se entenderá afectada a la protección que dispense el Catálogo toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

2. El tratamiento específico que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los Catálogos urbanísticos será acorde con la legislación sectorial específica cuando estén sujetos a medidas dictadas al amparo de dicha legislación. Dicho tratamiento impedirá, en el

entorno de dichos bienes, espacios o elementos, la realización de construcciones o instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración, en su caso, con el resto de la trama urbana.

3. El Catálogo urbanístico será vinculante para el planeamiento, que no podrá alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

4. Los Catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos: memoria y demás estudios complementarios, planos de información, ficha de cada elemento catalogado, planos de situación y normativa de aplicación, diferenciada para cada grado o nivel de protección.

Sección 3.ª Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 73. *Criterios de ordenación.*

1. La declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas posibilitará la tramitación inmediata del instrumento de planeamiento urbanístico que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo, de conformidad con lo establecido en este Texto Refundido.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada, previa declaración de actuación urbanística concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, se acomodará a las siguientes determinaciones:

a) Tramitación a través de un Plan Parcial o un Plan Especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los Planes Parciales.

b) En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general.

c) Los usos posibles deberán figurar en los correspondientes Planes Parciales y Especiales y reflejarán la programación anual de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

d) El Plan Parcial o Especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento.

e) En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones que se prevean.

Artículo 74. *Usos específicos en las áreas urbanísticas concertadas.*

Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

a) Residencial. Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro.

b) Polígonos y áreas industriales promovidos por el Principado de Asturias e incluidos en el correspondiente Programa de Actuación Territorial o instrumento de ordenación asimilado al mismo.

c) Equipamientos y sistemas: los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o remodelación urbanística.

d) Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a iniciativa propia o a petición de los Ayuntamientos.

Sección 4.ª Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 74 bis. *Conveniencia de la ordenación especial.*

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. *Suelos de procedencia.*

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.
b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.
c) Suelos urbanizables no sectorizados.
d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.
3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. *Procedimiento para la ordenación especial.*

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.
2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido.

Sección 5.ª Otros instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 75. *Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación 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, edificación y utilización de los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y calidad de las construcciones y edificaciones, y ser compatibles con el planeamiento territorial y urbanístico, y las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, con arreglo a su legislación específica.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios.

CAPÍTULO IV

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 76. *Apoyo a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística.*

Los organismos públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de planes y otros instrumentos de ordenación y, al efecto, facilitarán a los encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa.

Artículo 77. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas concretas y, en su caso, para usos determinados, con el fin de estudiar la formulación o reforma de Planes Generales de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. Dicho acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística enumerados en el apartado 1 de este artículo determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años con idéntica finalidad.

7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con el que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

Artículo 78. *Información pública previa a la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier instrumento de ordenación urbanística, la Administración urbanística podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. En el caso de los Planes Generales de Ordenación, el Ayuntamiento deberá abrir necesariamente el período de información a que se refiere el apartado anterior, en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación. El resultado de dicho período, complementado, en su caso, con las modificaciones que el Ayuntamiento decida introducir a partir de las alegaciones presentadas, deberá constituir la base del proceso de elaboración del Plan.

3. El Principado de Asturias podrá establecer medidas de apoyo técnico y económico a actuaciones municipales de exposición y consulta de los proyectos urbanísticos que resulten de especial interés o dificultad, en particular cuando se realicen con medios telemáticos que faciliten el acceso de los ciudadanos a la información expuesta.

Sección 2.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización

Artículo 79. *Ámbito de la iniciativa privada y competencias administrativas.*

1. La aprobación de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística constituye una competencia indisponible de las Administraciones públicas, que no podrá quedar vinculada en modo alguno por ningún tipo de acto o convenio.

2. Los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, a cuya tramitación se aplicará lo dispuesto en esta sección.

La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los Catálogos urbanísticos, corresponderá en todo caso a las Administraciones competentes para su aprobación. Las eventuales propuestas que presenten los particulares o que se deriven de convenios deberán ser informadas previamente por los servicios municipales y asumidas por la Administración urbanística.

Artículo 80. *Procedimiento aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística y a los proyectos de urbanización de iniciativa particular.*

1. La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización de iniciativa particular se ajustará al procedimiento previsto en este Texto Refundido para el instrumento de que se trate en cada caso, con las modificaciones expresamente previstas en esta sección.

2. El plazo para otorgar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la entrada de la documentación completa en el Registro municipal, reducidos a uno en el caso de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Si el Ayuntamiento no notifica dentro de este plazo su resolución al solicitante, se entenderá producida la aprobación inicial por silencio positivo y el solicitante podrá promover el trámite de información pública de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. El Ayuntamiento está obligado a someter a información pública en el plazo de un mes los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización que hayan sido objeto de aprobación inicial, ya se haya producido ésta de forma expresa o por silencio administrativo. Sin perjuicio de ello, los interesados podrán promover la información pública con arreglo a las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la información pública en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados hasta el momento y la duración del período de información pública, y convocando a todos los interesados para que consulten la documentación en el Ayuntamiento, al que los comparecientes habrán de dirigir sus alegaciones. Se remitirá al Ayuntamiento una copia de la convocatoria.

b) El Ayuntamiento determinará lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada, mediante la copia de los anuncios publicados.

4. Una vez concluida la información pública, y recibido cuando sea necesario el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, o transcurrido el plazo de que dispone ésta para notificar dicho informe, el Ayuntamiento tendrá un plazo de dos meses para dictar acuerdo de aprobación definitiva, que se reducirá a un mes en los Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, transcurrido el cual los respectivos instrumentos se entenderán aprobados por silencio administrativo y se procederá a su publicación en los términos previstos en el artículo 97 de este Texto Refundido.

Artículo 81. *Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector de suelo urbanizable prioritario, la Administración deberá aprobar al término del procedimiento establecido el Plan Parcial del sector, basándose en alguno de los presentados, siempre que carezca de vicios formales o deficiencias documentales graves.

2. Una vez presentado un Plan, si el Ayuntamiento lo considera necesario por concurrir razones objetivas de interés público, podrá abrir un plazo máximo de dos meses para la presentación de otras propuestas, o bien presentar por sí mismo una alternativa.

3. En todo caso, el Ayuntamiento decidirá motivadamente entre las distintas propuestas presentadas, teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan, y pudiendo introducir en los mismos las modificaciones que demanden la satisfacción de los intereses públicos.

Artículo 82. *Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable no prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector del suelo urbanizable no prioritario, el Ayuntamiento deberá aprobarlo, una vez introducidas, en su caso, las modificaciones necesarias, o rechazarlo, pero en este caso deberá indicar expresamente en la motivación del acuerdo cuáles son las circunstancias y determinaciones que considera necesarias para dar paso a la ordenación de ese sector.

2. Esas circunstancias y determinaciones podrán referirse, entre otras cuestiones, a las obras de conexión a los sistemas generales, a las dotaciones públicas que considera mínimas, a los usos más convenientes en ese sector o a la sucesión temporal que considere necesaria entre los procesos de urbanización de distintos sectores del suelo urbanizable.

3. Esta motivación vinculará a la Administración respecto a la aprobación futura del Plan Parcial de ese sector.

4. En caso de que se produjera un cambio de criterio, deberá razonarse su fundamento, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Artículo 83. *Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de consignar, además de los obligatorios en todo tipo de Planes Parciales, los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
b) Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados.
c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
f) Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuenten el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 84. *Elaboración.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística serán elaborados y tramitados por los Ayuntamientos, salvo los supuestos en que la competencia corresponda al Principado de Asturias, y sin perjuicio de lo que se establece en la sección anterior respecto a los instrumentos de iniciativa particular, y en el artículo 17 de este Texto Refundido respecto a las actuaciones que promueva la Administración autonómica.
2. Los Ayuntamientos podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a técnicos de la Corporación o encomendarla a facultativos competentes, ya se trate de entidades públicas o de particulares.
3. Los Ayuntamientos que carezcan de medios suficientes podrán solicitar la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística al Principado de Asturias, con arreglo a la normativa de régimen local.
4. Cuando sea necesaria la aprobación de un Plan General de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de un concejo o para la adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio, de forma que su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno podrá requerir motivadamente a un Ayuntamiento, previa audiencia del mismo, que formule un Plan General y comience su tramitación, señalando un plazo para ello. Si se incumple ese plazo, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime necesario, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Subsección 1.ª Planes Generales de Ordenación intermunicipales

Artículo 85. *Planes Generales de Ordenación intermunicipales.*

1. Si las necesidades urbanísticas intermunicipales hacen necesario el planeamiento conjunto de varios concejos, en defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, la Administración del Principado de Asturias, a instancia de uno de los concejos o de oficio, podrá disponer la elaboración de un Plan General de Ordenación que abarque a todos los concejos afectados, previa audiencia de los mismos.
2. La Administración del Principado de Asturias determinará la extensión territorial del Plan, la entidad local que hubiere de redactarlo y los términos en que los concejos afectados deben contribuir a los gastos.
3. El Plan se limitará a establecer el ámbito geográfico y las determinaciones vinculantes que en su caso deban ser incluidas en los respectivos Planes Generales de Ordenación de ámbito municipal. En tal caso, la aprobación del Plan intermunicipal obligará a los Ayuntamientos afectados a modificar o revisar los respectivos Planes Generales municipales.

4. La tramitación de estos Planes intermunicipales se ajustará al procedimiento establecido en este Texto Refundido para los Planes Generales de Ordenación, correspondiendo su aprobación inicial al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y su aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. Se garantizará en todo caso la audiencia de los Concejos afectados.

Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento general

Artículo 86. *Aprobación inicial e información pública de los Planes Generales de Ordenación.*

1. Una vez formulado un Plan General de Ordenación, el Ayuntamiento lo aprobará inicialmente y acordará su sometimiento a información pública.
2. La información pública tendrá una duración mínima de dos meses, será anunciada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y se tramitará de acuerdo con lo que dispongan las normas reglamentarias aplicables.
3. De forma simultánea a la información pública, se realizarán los trámites de audiencia y de solicitud de informes que sean preceptivos conforme a la normativa sectorial y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial. Transcurridos los respectivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario.

Artículo 87. *Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en caso de delegación de la competencia autonómica.*

1. Si el Ayuntamiento tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva del planeamiento general, solicitará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, una vez concluido el trámite de información pública, un informe sobre el proyecto de Plan General. El Ayuntamiento deberá introducir en el proyecto, antes de remitirlo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, las modificaciones que considere necesarias para atender al resultado de la información pública o de los informes o alegaciones presentados por las Administraciones o entidades.
2. El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias será vinculante en lo que se refiera a la legalidad del Plan y a la tutela de intereses supramunicipales. La inobservancia de dicho informe determinará la nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, así como la revocación por el Consejo de Gobierno de la delegación de la competencia autonómica, previa audiencia del Ayuntamiento afectado. En este caso, será de aplicación lo previsto en el artículo 88 de este Texto Refundido, y sólo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el acuerdo de aprobación definitiva que se produzca en aplicación de lo previsto en el precepto citado.
3. Si el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se pronuncia favorablemente sobre el conjunto del proyecto, podrá continuar su tramitación, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de introducir las modificaciones, en su caso, requeridas antes de decidir sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.
4. Si el pronunciamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias fuera desfavorable, el Ayuntamiento deberá solicitar un nuevo informe, una vez subsanadas las deficiencias advertidas.
5. El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
6. La aprobación definitiva no podrá entenderse producida en ningún caso por silencio administrativo.

Artículo 88. *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en los demás casos.*

1. Si el Ayuntamiento no tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva, una vez concluidos los trámites de información pública y audiencia y solicitud de informes, y a la vista de su resultado, decidirá sobre la aprobación provisional del Plan General de Ordenación con las modificaciones que en su caso procedieran.

2. El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente se someterá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación definitiva. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, aprobará el Plan, en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones y así se haga constar en el acuerdo de aprobación, debiendo, en todo caso, notificar el Ayuntamiento a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haber subsanado las deficiencias y modificaciones que correspondan.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias sólo podrá obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales haya asumido competencias el Principado de Asturias.

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva si la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no ha notificado su resolución al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su Registro.

Subsección 3.ª Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación

Artículo 89. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación.*

1. La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las modificaciones que se señalan en este artículo.

2. La duración del trámite de información pública será de un mes.

3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

4. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

Artículo 90. *Tramitación de los Planes Especiales municipales que no desarrollen un Plan General de Ordenación y de los Estudios de Implantación.*

1. La tramitación de los Planes Especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación se regirá por su normativa sectorial específica y, en su defecto o de forma supletoria, por el presente artículo.

2. Los Planes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento y sometidos a información pública en los términos previstos para el planeamiento general.

3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El informe será vinculante para el Ayuntamiento en los mismos términos previstos para el planeamiento general.

4. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de

Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.

Subsección 4.ª Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 91. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas.*

Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días.

Subsección 5.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 91 bis. *Actuaciones previas.*

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del 60 por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.

b) Número de viviendas protegidas a realizar.

c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.

d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.

f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.

g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.

k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. *Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.*

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de

dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del 20 por ciento de los gastos de urbanización. Dicha garantía se formalizará de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público. De forma alternativa o complementaria a la anterior, podrá constituirse sobre las fincas del ámbito del plan especial una garantía real de acuerdo con la legislación aplicable.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un 8 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea. Dicha garantía se formalizará de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público. De forma alternativa o complementaria a la anterior, podrá constituirse sobre las fincas del ámbito del plan especial una garantía real de acuerdo con la legislación aplicable.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración

de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización.

Subsección 6.ª Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

Artículo 92. *Tramitación de los Estudios de Detalle.*

1. Una vez aprobados inicialmente los Estudios de Detalle, se someterán a información pública durante un mes para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

2. A la vista del resultado de la información pública, el órgano competente del concejo los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 93. *Aprobación de Catálogos urbanísticos.*

La aprobación de los Catálogos urbanísticos se producirá simultáneamente con la del planeamiento urbanístico, pero en expedientes separados. Las modificaciones de los Catálogos urbanísticos se sujetarán a las mismas prescripciones dispuestas para la modificación del planeamiento al que completen.

Artículo 94. *Aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

Para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local, siempre que se aprueben con independencia del planeamiento urbanístico general o de desarrollo.

Subsección 7.ª Otras disposiciones

Artículo 95. *Excepciones al silencio administrativo positivo.*

1. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el instrumento de ordenación urbanística no contuviere los documentos esenciales y determinaciones normativas establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de instrumento de que se trate.

2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el instrumento de ordenación urbanística contuviere determinaciones contrarias a la ley o a instrumentos de ordenación de superior jerarquía, o cuando la aprobación esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Artículo 96. *Deber de información.*

El Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio dos ejemplares de los instrumentos de planeamiento que apruebe, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes.

Artículo 97. *Publicación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva.

2. Cuando el instrumento de ordenación urbanística se apruebe por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido y alcance previstos en el apartado anterior. En el caso de planeamiento de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del plan podrán instar su publicación.

CAPÍTULO V

Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 98. *Vigencia.*

Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión.

Artículo 99. *Revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

1. Se entiende por revisión de los Planes Generales de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

La clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan General de Ordenación.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se considerarán como modificaciones de los mismos, aunque dichas alteraciones lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

3. La revisión de los Planes Generales de Ordenación se sujetará al mismo procedimiento aplicable a su tramitación.

4. Cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 84 de este Texto Refundido, la Administración del Principado de Asturias podrá requerir motivadamente la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 102 de este mismo Texto.

Artículo 100. *Revisión del Programa de actuación.*

1. Los Ayuntamientos deberán revisar como mínimo cada cuatro años, en caso de que existan, los Programas de actuación que formen parte de los Planes Generales de Ordenación.

2. En su caso, la revisión del Programa de actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, a no ser que con motivo de la revisión del Programa se introduzca alguna modificación en el planeamiento general, en cuyo caso se aplicarán las normas de procedimiento relativas a ésta.

Artículo 101. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona, produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarla se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también de las nuevas zonas verdes y espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

3. Cuando la modificación tenga por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable del Consejo de Estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél.

Artículo 102. *Suspensión de planeamiento urbanístico.*

1. Excepcionalmente, y cuando la aplicación de un instrumento de planeamiento urbanístico dé lugar a la situación prevista en el apartado 4 del artículo 84 de este Texto Refundido, el Consejo de Gobierno podrá, tras oír a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, suspender en todo o en parte su vigencia para que se proceda a la revisión, señalando un plazo para ello.

2. Si se incumple ese plazo, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

3. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

4. En tanto no se apruebe el Plan revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

CAPÍTULO VI

Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 103. *Ejecutividad.*

Los instrumentos de ordenación urbanística serán inmediatamente ejecutivos una vez publicados.

Artículo 104. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de instrumentos de ordenación urbanística, así como delimitaciones de polígonos y unidades de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.

2. Podrán ser también beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes u obras determinadas.

3. En los instrumentos de ordenación urbanística se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aún cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito.

4. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Artículo 105. *Obligatoriedad.*

1. Los particulares y las Administraciones públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones del planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio Plan y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y Ordenanzas municipales.

3. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 106. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de observancia de los instrumentos de ordenación urbanística, si no hubieren de dificultar su ejecución, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

Artículo 107. *Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*

1. Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo se considerarán fuera de ordenación, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

Necesariamente el planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural declarará fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por su normativa sectorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

5. En todo caso, las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento han de contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, y de acuerdo con este artículo.

CAPÍTULO VII

Determinaciones legales sustantivas de directa aplicación

Artículo 108. *Naturaleza y efectos.*

Las determinaciones legales sustantivas de directa aplicación, contenidas o no en el presente capítulo, vincularán a todos los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio y a las administraciones públicas, que deberán atenerse a las mismas al conceder o denegar licencias y al ejercer cualquiera de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, exista o no planeamiento aplicable.

Artículo 109. *Adaptación al entorno.*

Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos rurales que posean características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

Artículo 110. *Terrenos próximos a la costa.*

1. No podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos incluidos en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, ni ampliar en dirección al mar los núcleos rurales dentro de la citada franja, salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de Gobierno lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera o por motivos justificados de interés público. El Plan Territorial Especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja.

2. Lo establecido en el apartado anterior respecto a los suelos urbanizables no será de aplicación a la clasificación de suelo urbanizable, como ampliación de suelo urbano ya existente en la citada franja a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, y siempre que dicha ampliación se produzca en dirección contraria a la ribera del mar.

3. Sin necesidad de recurrir a lo previsto en el apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación podrán incluir reservas de suelo que permitan el mantenimiento o la ampliación de actividades industriales implantadas en la franja a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo, y que sean de difícil o imposible ubicación o traslado a otros lugares, siempre que se trate de industrias de interés regional. El planeamiento general deberá justificar expresamente en su memoria la inclusión de estas reservas, así como prever medidas que reparen o minimicen el impacto ocasionado y cualesquiera otras que al efecto se determinen con la finalidad de revertir en la recuperación de la costa. En todo lo relativo a estas reservas, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Cuando el suelo afectado por la reserva esté comprendido en el término municipal de varios concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar lo previsto en el artículo 85 de este mismo Texto.

4. Lo previsto en los párrafos anteriores no afectará a los terrenos que se declaren como Reservas Industriales de Interés Regional, pudiéndose clasificar como urbanizable el suelo anexo a una industria de interés regional, siempre y cuando se justifique la necesidad de afectación de dicho suelo a los usos propios de la industria.

El otorgamiento de la calificación de Reservas Industriales de Interés Regional corresponderá al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta conjunta de

las Consejerías competentes en materia de industria y ordenación del territorio y urbanismo, y a solicitud de parte interesada, previo informe justificativo en el que se tendrán en cuenta circunstancias tales como el empleo de la instalación, su grado de obsolescencia y su interés para la economía regional.

5. En todo caso, y dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la implantación de nuevos usos o el aumento de la intensidad en la utilización del suelo no urbanizable situado en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, así como la ampliación de los núcleos rurales o actividades económicas situadas en esa zona, afectan a intereses supramunicipales y, en consecuencia, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias respecto al planeamiento general, especial o de desarrollo que los prevea.

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 111. *Régimen jurídico.*

El régimen urbanístico del suelo será el establecido, en el marco de la legislación estatal y de acuerdo con ella, en el presente Texto Refundido y en el planeamiento, en función de la clasificación y la calificación urbanística de los predios.

Artículo 112. *Clases de suelo.*

Los Planes Generales de Ordenación clasificarán el suelo de los concejos en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 113. *Suelo urbano.*

Constituirán suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

A los efectos de este Texto Refundido, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

b) Los terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el Plan General de Ordenación determine.

c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 114. *Suelo urbano consolidado y no consolidado.*

1. El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y no consolidado.

2. Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de este artículo, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.

3. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

4. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan General de Ordenación. Si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan General de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo.

Artículo 115. *Suelo no urbanizable.*

1. Constituirán suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales, o en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurran, de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

2. Constituyen suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el Plan General de Ordenación. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana.

Artículo 116. *Suelo urbanizable.*

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación no clasifique como suelo urbano ni como suelo no urbanizable, y podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en este Texto Refundido y en el planeamiento aplicable.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de este Texto Refundido, el planeamiento podrá delimitar, dentro del suelo urbanizable, los sectores que hayan de ser objeto de urbanización prioritaria para satisfacer las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 117. *Principios generales.*

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística o, en virtud de la misma, en los instrumentos de ordenación urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

Sección 1.ª Derechos y deberes en suelo urbano

Artículo 118. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística, completar, en su caso, la urbanización, y edificar los terrenos en las condiciones y plazo establecidas en la licencia.

Artículo 119. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán el derecho de edificar los terrenos, en las condiciones y plazo que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística, una vez completada su urbanización para que adquieran la condición de solares, en los términos que se indican en los siguientes apartados.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya establecido al amparo del artículo 60. j) de este Texto Refundido. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en los casos ya expresados.

El planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio. Asimismo, podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por cien a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la conservación de elementos del inmueble.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la ejecución material de dicho planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de actuación en la que sus terrenos resulten incluidos.

c) En su caso, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

d) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización.

e) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.

4. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval, o afección real registral, u otras garantías reglamentariamente establecidas, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante.

Artículo 120. *Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.*

Excepcionalmente, y sin perjuicio de los deberes establecidos en el artículo 106 de este Texto Refundido, en casos justificados podrán autorizarse antes del inicio del proceso de gestión del Plan, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales o terciarios en las zonas en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan según lo establecido en el artículo anterior, prestando garantías suficientes. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Sección 2.ª Derechos y deberes en suelo no urbanizable

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 121. *Régimen del suelo no urbanizable.*

1. La utilización del suelo no urbanizable se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y planes especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

2. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante la correspondiente Evaluación de Impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos.

Artículo 122. *Categorías de suelo no urbanizable.*

1. A los efectos de este Texto Refundido, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo no urbanizable de interés, compuesto por aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías de este artículo, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponerlo así el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se clasificarán también como suelo no urbanizable de interés los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin

necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

c) Suelo no urbanizable de costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte.

e) Núcleo rural, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, la normativa sectorial podrá establecer otras subdivisiones dentro de esta categoría, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de ésta.

3. Los Planes Generales de Ordenación que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo, o, en su caso, por la normativa sectorial, que puedan ser de aplicación en cada medio.

Artículo 123. *Clases de usos en suelo no urbanizable.*

Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia los Planes Generales de Ordenación:

a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del presente Texto Refundido.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

d) Usos prohibidos, que son aquellos que los Planes Generales de Ordenación imposibilitan en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Artículo 124. *Usos para vivienda.*

1. Fuera de los núcleos rurales no se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a vivienda, salvo en aquellas zonas del suelo no urbanizable de interés en que el planeamiento urbanístico así lo disponga para permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. En estas zonas, el planeamiento podrá autorizar construcciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la ordenación urbanística acerca de la superficie mínima de parcela y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento urbanístico, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse, siempre que no se trate de construcciones que el planeamiento califique expresamente como fuera de ordenación, obras de mantenimiento de las construcciones existentes y, de forma excepcional, de ampliación, cuando se trate de viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación. También podrá autorizarse, en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico, la construcción de una vivienda nueva, a no más de quince metros de las preexistentes, en los conjuntos compuestos por una o más viviendas y una explotación agraria que se definan como quintana tradicional asturiana. Estas obras deberán ajustarse a la tipología tradicional, en los términos en que esté definida respecto a los núcleos rurales.

Artículo 125. *Segregaciones o divisiones de fincas.*

1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten

autorizadas por la legislación civil, agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística. Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable.

2. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el Plan General y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

Artículo 126. *Condiciones de la edificación.*

En el suelo no urbanizable no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviere resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente. Se exceptúan aquellas construcciones para las cuales esta exigencia carezca de sentido y el planeamiento no exija la disponibilidad de otros servicios.

Artículo 127. *Realización de actividades al servicio de las obras públicas.*

1. Dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa urbanística aplicable, cabe realizar transitoriamente en el suelo no urbanizable actividades al servicio de las obras públicas. Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio. Ello, sin menoscabo de la Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si éste fuera necesario.

Artículo 128. *Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social.*

1. Podrá autorizarse la instalación en el suelo no urbanizable de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no la contemple.

2. Sólo se podrá autorizar dicha instalación en áreas del suelo no urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente.

3. Cuando el Plan General de Ordenación no contemple expresamente la instalación de la actividad, equipamiento o dotación de que se trate, será necesario aprobar, antes de proceder a la autorización, un Estudio de Implantación. En este caso, para la autorización de la instalación bastará la licencia urbanística municipal.

4. En el Plan General de Ordenación o en el Estudio de Implantación, podrá preverse que el promotor de instalación abone, antes de la obtención de la licencia, un canon de cuantía no superior al cinco por ciento del importe del proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural.

5. En estos casos, el propietario deberá cumplir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga, en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

c) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.

Artículo 129. *Usos industriales.*

1. La implantación en el suelo no urbanizable de actividades económicas industriales y de servicios se considerarán con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo. En el caso de industrias vinculadas al medio rural, o actividades que por su propia naturaleza no exijan una localización dispersa, el Plan General posibilitará su emplazamiento en pequeñas áreas industriales adecuadamente integradas en su entorno.

2. En suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial pero que no hayan sido objeto de la necesaria gestión, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias construcciones destinadas a fines industriales.

3. Dicha autorización se concederá a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 132 de este Texto Refundido.

4. En todo caso, la actuación a autorizar habrá de cumplir las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin que pueda superarse la edificabilidad media que éste establezca y debiendo garantizarse adecuadamente la seguridad, salubridad y la no contaminación.

5. El terreno dispondrá o será dotado de acceso rodado satisfactorio por el propietario, que, además, se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los servicios ejecutados que fuesen de interés general serán tenidos en cuenta en el futuro reparto de cargas y beneficios.

Artículo 130. *Usos agrícolas y ganaderos.*

1. Se permitirá la ampliación de las naves agrícolas o ganaderas ubicadas fuera de la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, aunque el planeamiento no contemple la citada ampliación, siempre que venga exigida por la normativa comunitaria, y su titular no disponga de la posibilidad de concentrar varias instalaciones en una sola cuya ampliación sí esté permitida por el planeamiento.

2. La ampliación requerirá, cuando el planeamiento no la contemple, la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 132 de este Texto Refundido.

3. Cuando la ampliación pretenda llevarse a cabo en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, se aplicarán las normas relativas al suelo no urbanizable de costas sin variación alguna.

Subsección 2.ª Autorización previa de usos

Artículo 131. *Autorización previa.*

1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables.

2. La citada autorización previa no será exigible respecto de las obras y usos en suelos que tengan la condición de núcleo rural, y respecto de los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.

3. La autorización a que se refiere el apartado 1 de este artículo solo será necesaria en aquellos supuestos en que tal competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, en los términos establecidos en el artículo 10, apartado 5, de este Texto Refundido.

Artículo 132. *Procedimiento.*

El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones a las que se refiere el artículo precedente es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística, y se desarrollara del modo siguiente:

a) La petición del interesado, formulada en los términos que se establezcan reglamentariamente, será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

b) Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren sin embargo expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que competa la concesión de la autorización.

c) Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Subsección 3.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de costas

Artículo 133. *Delimitación.*

1. El planeamiento general calificará como suelo no urbanizable de costas, en todo caso y con carácter mínimo, los terrenos situados en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal. El plan territorial especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja.

2. El planeamiento general podrá extender la calificación de suelo no urbanizable de costas a partir del mínimo indicado en el apartado anterior, en función de las características específicas del tramo litoral y teniendo en cuenta la situación de las carreteras más próximas a la costa, la protección de las vistas al mar y de las áreas de influencia de las playas y los demás factores que se consideren relevantes.

Artículo 134. *Zona de protección específica.*

1. Se entenderá por zona de protección específica una franja de cien metros de anchura, medidos en proyección horizontal, a contar desde el final de la servidumbre de protección a que se refiere la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.

3. Los usos para vivienda y actividades compatibles con la misma que se produzcan en núcleos rurales gráficamente delimitados con precisión suficiente en el planeamiento podrán ejecutarse con arreglo al régimen ordinario previsto para el suelo no urbanizable, sin necesidad de solicitar la autorización específica regulada en este artículo.

4. Fuera de los núcleos rurales no se autorizarán en ningún caso usos residenciales ni caravanas o instalaciones semejantes. Podrá autorizarse, con sujeción en todo caso al procedimiento establecido en el presente artículo, la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.

5. Si en el plazo de dos meses desde la entrada de la solicitud en su Registro no se hubiera notificado el acuerdo del Consejo de Gobierno, se podrá entender desestimada la solicitud.

Artículo 135. *Determinaciones sobre los usos.*

1. En el suelo no urbanizable de costas el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 123 de este Texto Refundido, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, las siguientes determinaciones:

a) Usos permitidos: agrícolas y forestales que no comporten edificación.
b) Usos autorizables: accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas. Más allá de la franja de quinientos metros se podrá considerar como usos autorizables las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial.
c) Usos incompatibles y prohibidos: los restantes usos, en especial la edificación residencial salvo en los núcleos rurales y las caravanas e instalaciones semejantes.

2. Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 de este Texto Refundido. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, podrá solicitarse autorización específica al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en el artículo 134 de este mismo Texto. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.
3. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de planeamiento general, o que no recojan en el planeamiento general la categoría de suelo no urbanizable de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en el planeamiento territorial aprobado por el Principado de Asturias, con la excepción de los núcleos rurales tradicionales y del suelo que se clasifique como urbano.

Subsección 4.ª Núcleos rurales

Artículo 136. *Núcleos rurales.*

1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.
Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana en los términos establecidos en el artículo 113, apartado a), de este Texto Refundido.
2. En orden a la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.
3. El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General de Ordenación en tal sentido.

Artículo 137. *Requisitos para la delimitación de núcleos rurales.*

1. El Plan General de Ordenación concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser clasificada como núcleo rural.
Tal condición se adquiere mediante la mera concurrencia de dichos requisitos, siendo esta simple circunstancia la que determina la asignación al suelo afectado de las posibilidades edificatorias que el planeamiento reconozca a los núcleos rurales.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 131 de este Texto, en su caso, sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo rural, para lo cual éste ha de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística.

2. Los instrumentos de planeamiento en los que se delimiten núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

A los efectos de establecer tal régimen de distancias y limitaciones, se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que en cada caso ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras.

Artículo 138. *Condiciones de la edificación.*

1. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el planeamiento urbanístico general y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

En la delimitación de los núcleos rurales se deberá tener en cuenta la conveniencia de potenciar el aprovechamiento del interior del núcleo, así como la de evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de los residentes. El planeamiento no podrá autorizar en ningún núcleo rural un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente. Se considerará a estos efectos que la rehabilitación de construcciones ya existentes no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas.

2. Dentro de los núcleos rurales catalogados, con independencia de la protección que merezcan, en su caso, en consideración a su posible valor cultural, y con arreglo a su legislación sectorial específica, toda edificación de nueva planta o modificación de las construcciones existentes deberá adaptarse al entorno y cumplir los requisitos de tipología que se establezcan. Todas las construcciones, y en especial las destinadas a vivienda, deberán ajustarse a la tipología tradicional, descartando el uso de materiales y formas características del medio urbano. Para llevar a cabo dicha exigencia, los Ayuntamientos o el Principado de Asturias deberán aprobar normas urbanísticas que concreten las características, en cuanto a estética y materiales, de la tipología tradicional.

Fuera del núcleo las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

3. El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.

4. El planeamiento urbanístico establecerá la superficie mínima necesaria para poder edificar, que se aplicará a la construcción de nuevas edificaciones o a la sustitución de las existentes, pero no a las obras de rehabilitación que respeten, en cuanto al aspecto externo, la tipología tradicional del edificio, o la recuperen. Asimismo, el planeamiento establecerá la superficie máxima de las edificaciones.

5. A través del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias se procederá en todos los casos a fijar la superficie mínima edificable en los núcleos rurales, clasificándolos en función de su densidad. El planeamiento municipal podrá exigir una superficie mínima superior. En la fijación de la superficie mínima edificable se deberá distinguir entre el interior del núcleo, en el que se respetarán las formas de ocupación tradicionales y se podrá incluso prescindir de la exigencia de una superficie mínima edificable, y las demás parcelas que formen parte del núcleo rural.

6. En las condiciones establecidas por el planeamiento municipal o, en su caso, en el Catálogo de Núcleos Rurales, y siempre que no lo impida el respeto a la armonía del entorno

exigida por el apartado 2 de este artículo y por el artículo 109 del presente Texto Refundido, se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas.

7. Las expresadas viviendas habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el respectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8. Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento, preservando su naturaleza y sus características peculiares.

Sección 3.ª Derechos y deberes en suelo urbanizable

Artículo 139. *Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en los términos previstos en los apartados siguientes. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración urbanística actuante la aprobación del correspondiente Plan Parcial, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate al amparo del artículo 62, a) de este Texto Refundido.

2. En el suelo urbanizable prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

3. En el suelo urbanizable no prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable.

En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del suelo urbanizable no prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

Artículo 140. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono o unidad de actuación en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al polígono, unidad de actuación correspondiente, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el planeamiento.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las

intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio. No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.

e) Costear o ejecutar la urbanización del polígono correspondiente.

f) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.

2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

Sección 4.ª Reglas comunes

Artículo 141. *Deberes derivados de la normativa sectorial.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio cultural y sobre rehabilitación urbana.

2. El suelo estará sujeto, con independencia de su clasificación urbanística, a las vinculaciones derivadas de la legislación en materia de costas, aguas, infraestructuras, y demás normas sectoriales que incidan sobre el uso de los terrenos.

Artículo 142. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 143. *Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Los concejos podrán imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan de dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras impuestas.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo

caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 144. *Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación de las edificaciones.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación y rehabilitación por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
2. Los Ayuntamientos podrán bonificar las tasas por expedición de licencias de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.
3. Las políticas de ayudas económicas que instrumente el Principado de Asturias para conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que en dichas actuaciones asuman los entes locales, con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 145. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

1. La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes establecidos por la normativa urbanística, en los términos establecidos en la legislación estatal, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
2. La inscripción registral de las situaciones y actos jurídicos de carácter urbanístico, así como los efectos de la misma, se regirán por su normativa específica.
3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al titulo la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.

Artículo 146. *Declaración de obra nueva.*

Para las escrituras de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

TÍTULO V

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 147. *Contenido y titularidad de la gestión urbanística.*

1. La gestión urbanística comprende las actividades de ejecución del planeamiento que lleven a la urbanización o a la conversión en solares de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, a la edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección.
2. La gestión del suelo no urbanizable se regirá por su normativa específica.
3. La dirección y responsabilidad de la gestión urbanística corresponderá en todo caso a la Administración, a la que incumbe asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por la normativa y el planeamiento urbanístico, así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares. La Administración podrá asumir también, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados.
4. A fin de garantizar los intereses públicos supramunicipales, especialmente en lo relativo a la vivienda, el medio ambiente y la ordenación del territorio, el Principado de Asturias intervendrá en la gestión urbanística cuando lo haga necesario la inactividad de los

entes locales, en los términos previstos en este Texto Refundido y en el resto de la normativa urbanística.

5. Sin perjuicio de la dirección y responsabilidad públicas, se promoverá la colaboración de los propietarios y de otros particulares en el desarrollo de la gestión urbanística.

Artículo 148. *Presupuestos jurídicos de las actuaciones de urbanización y edificación.*

1. Con la excepción de los usos y obras provisionales, la ejecución de actuaciones de urbanización o edificación requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico exigible en cada caso y además, cuando sea necesaria, la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2. Se actuará necesariamente mediante polígonos o unidades de actuación en el suelo urbanizable, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, y en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en que el Plan General lo establezca mediante la delimitación de las correspondientes unidades, en los términos de lo dispuesto en el artículo 150, apartado 4, de este Texto Refundido.

Artículo 149. *Planeamiento exigible para ejecutar actuaciones de gestión.*

1. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de detalle.

2. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación de un Plan Parcial. La aprobación del Plan Parcial podrá ser simultánea a la del Proyecto de Actuación o instrumento análogo de gestión.

3. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

CAPÍTULO II

Actuación mediante polígonos o unidades de actuación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 150. *Requisitos de los polígonos y unidades de actuación.*

1. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

3. No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, quedarán incluidos en polígonos o, en los supuestos previstos en el apartado 2 de este mismo artículo, unidades de actuación.

5. No podrán delimitarse polígonos o unidades en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento

justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido.

Artículo 151. *Procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación y subdivisión de sectores.*

1. Los polígonos o unidades de actuación podrán delimitarse en el Plan General de Ordenación o en el Plan Parcial, o en una modificación de éstos, o, en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos.

2. Cuando no se contuviera en el planeamiento, la delimitación de polígonos o unidades de actuación se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

En todo caso, la Administración deberá notificar personalmente la aprobación inicial y la convocatoria de la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación. Para estos propietarios, el plazo de la información pública empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

3. La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de las solicitudes de delimitación presentadas por particulares respecto a sectores en los que ya esté aprobado el planeamiento general o parcial exigible para llevar a cabo actuaciones de gestión. Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente.

4. Una vez aprobada inicialmente la solicitud, la Administración deberá someterla a información pública con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 80 de este Texto Refundido.

5. Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las limitaciones establecidas en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. El procedimiento anterior será asimismo aplicable a la subdivisión de sectores cuando no estuvieren gráficamente recogidos los espacios resultantes en el Plan General de Ordenación.

Artículo 152. *Cómputo de la superficie de los terrenos en orden a la adopción de acuerdos.*

Cuando la normativa urbanística requiera, para una determinada actuación, que estén de acuerdo los propietarios que representen un determinado porcentaje de la superficie de un polígono, unidad de actuación u otro ámbito espacial, y alguna de las fincas incluidas en el mismo pertenezcan pro indiviso a varias personas, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que corresponda a los comuneros que se hayan manifestado a favor de la actuación proyectada, queda incluida en el grupo de los terrenos cuyos propietarios son favorables a la actuación, sin necesidad de que todos los comuneros estén de acuerdo ni de que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables al mismo. A los efectos de cómputo de superficies, se tendrá en cuenta la existente en la realidad física.

Artículo 153. *Sistemas de actuación.*

1. En el suelo urbanizable prioritario, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la siguiente Sección de este mismo Capítulo.

2. En el suelo urbanizable no prioritario o en el suelo urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado 2 anterior, los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Compensación.
b) Cooperación.
c) Expropiación.

Artículo 154. *Elección del sistema de actuación.*

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, Especial, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes. Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado en el artículo 151 para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación.

Artículo 155. *Polígonos o unidades de actuación con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono o unidad de actuación excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.
2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación y afectados a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación o a ampliar el patrimonio municipal de suelo.
3. Los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación respectivos en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

Artículo 156. *Polígonos o unidades de actuación con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, la diferencia se hará efectiva con arreglo a la modalidad de actuación que la Administración urbanística entienda más adecuada, de entre las previstas en el siguiente apartado.
2. La Administración urbanística podrá proceder, indistintamente, para compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos urbanísticos no materializables, a la disminución de la carga de urbanizar en cuantía igual al valor de la diferencia de aprovechamientos, en cuyo caso la disminución será sufragada por la Administración actuante, o bien a hacer efectiva la diferencia en otros polígonos o unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, o bien mediante el abono en metálico de su valor urbanístico.

Artículo 157. *Aprovechamiento correspondiente a los bienes de dominio público.*

1. Cuando en un polígono o unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos.
2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la Administración urbanística actuante.

Artículo 158. *Gastos de urbanización.*

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las

empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo..

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.

c) El coste de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de éstos podrá realizarse, previo acuerdo entre los propietarios interesados y el agente, público o privado, encargado de la urbanización, cediendo aquéllos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos en la proporción que se estime suficiente para cubrir los citados gastos de urbanización.

Artículo 159. *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general o de desarrollo. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, refiriéndose a todas las determinaciones que el planeamiento prevea.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos del proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable. En su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en este Texto Refundido para los Estudios de Detalle, con la particularidad de que el plazo de información pública será de veinte días. Si en el trámite de información pública no se presentan alegaciones, la aprobación inicial de los Proyectos de Urbanización tendrá el valor de aprobación definitiva.

5. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente que lo ejecute, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo abarcar, entre otras, las obras necesarias para que un terreno alcance la condición de solar u otras complementarias derivadas del proyecto de edificación.

Sección 2.ª Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario

Artículo 160. *Urbanización a cargo de los propietarios.*

1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.

2. Dicha facultad se deberá ejercer presentando a la Administración urbanística actuante, dentro de dicho plazo, el Proyecto de Actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido, con el contenido y las mayorías reguladas en dicho precepto. Una vez aprobado el proyecto, la gestión del polígono o unidad de actuación quedará sometida a las normas que rigen el sistema de compensación. Al fijar los plazos de urbanización y edificación, la Administración deberá tener en cuenta el carácter prioritario de la actuación.

3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.

4. En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan General de Ordenación en el que se establezca la consideración de un sector como urbanizable prioritario, o de la aprobación de la modificación del planeamiento general en la que se haya introducido dicha calificación, el Ayuntamiento deberá haber aprobado el Plan Parcial correspondiente sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 165 de este Texto Refundido.

Artículo 161. *Actuación en caso de vencimiento del plazo.*

1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.

2. Si la Administración urbanística opta por la gestión directa, podrá aplicar el sistema de cooperación o el de expropiación o bien aprobar en el plazo máximo de dos meses un Proyecto de Actuación, de común acuerdo con la sociedad urbanística pública que, en su caso, vaya a asumir la condición de urbanizadora.

3. Si la Administración urbanística opta por la convocatoria de concurso, dicha convocatoria deberá ser aprobada y publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias en el plazo máximo de un mes desde la declaración de caducidad del plazo concedido a los propietarios, y se resolverá en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la publicación.

Artículo 162. *Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. Mediante el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección 2.ª se establecerá la gestión de un sector o de uno o varios polígonos o unidades de actuación, en lo relativo a su urbanización y edificación, y de manera especial los derechos y obligaciones del sujeto que vaya a asumir la condición de urbanizador.

2. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá ser suscrito por el sujeto que asume en él la condición de urbanizador y, una vez aprobado por la Administración urbanística, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. Para la gestión del suelo urbanizable prioritario deberá aprobarse necesariamente el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección cuando no la asuman los propietarios en ejercicio de la facultad que les reconoce el artículo 160 de este Texto Refundido ni se apliquen los sistemas de cooperación o expropiación.

Artículo 163. *Contenido de los Proyectos de Actuación Prioritarios.*

1. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá contener las siguientes determinaciones, cuyas características serán detalladas reglamentariamente:

a) Identificación del sujeto que asume la condición de urbanizador, así como justificación de su capacidad y solvencia técnica y económica.

b) Delimitación del ámbito a que se refiere el Proyecto de Actuación Prioritario, que deberá coincidir con un sector o con uno o varios polígonos o unidades de actuación completos.

c) Descripción de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, que el urbanizador se compromete a llevar a cabo, con una evaluación económica de las mismas y de la cuantía total del proyecto. El urbanizador deberá responsabilizarse de la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito del proyecto.

d) Compromisos asumidos por el urbanizador que tiendan al logro de los objetivos establecidos en la política de vivienda. Estos compromisos se referirán a los precios de venta de las viviendas que él se comprometa a construir o de las parcelas que vaya a vender a terceros, y también a cláusulas que se deban incluir en los contratos de venta de parcelas por medio de las cuales se limite la repercusión del coste del suelo en el precio final de las viviendas. El Proyecto regulará también otros compromisos eventualmente asumidos por el

urbanizador respecto al destino final de los solares y viviendas resultantes de la actuación y que se deban materializar a través de cláusulas insertadas en los contratos que se vayan a celebrar entre el urbanizador y terceros.

e) Plazos de urbanización y venta o, en su caso, edificación de los solares resultantes. Deberá preverse que el inicio de la ejecución material del Proyecto tenga lugar dentro del plazo de un año y que la urbanización esté concluida en el plazo de cinco años, a contar, en ambos casos desde su aprobación definitiva.

f) Criterios que van a aplicarse a las relaciones con los propietarios y la distribución de beneficios y cargas.

g) Garantías asumidas por el urbanizador para responder de sus obligaciones. En todo caso, el urbanizador deberá prestar una garantía por valor mínimo del siete por ciento de la cuantía total del Proyecto de Actuación Prioritario en el plazo de un mes desde su aprobación por la Administración.

h) Cualquier otro que se considere conveniente.

2. Los Proyectos de Actuación Prioritarios no podrán contradecir en ningún caso las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanísticos.

Artículo 164. *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Prioritarios.*

1. Cuando la Administración urbanística haya optado por la gestión directa del suelo a través de una sociedad urbanística pública, el Proyecto de Actuación Prioritario será negociado con ésta y aprobado inicialmente por la Administración, que lo someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas y será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

2. Cuando la Administración haya optado por la convocatoria de un concurso, la publicará en el Boletín Oficial del Principado del Principado de Asturias y concederá un plazo mínimo de dos meses a partir de la publicación para la presentación de ofertas. La convocatoria identificará el ámbito de la actuación, que no podrá ser modificado por los oferentes. También indicará los contenidos que la Administración considera mínimos, ajustándose a los distintos apartados enumerados en el artículo 163 de este Texto Refundido, y contendrá un baremo de los criterios de decisión, ajustado a las disposiciones de la normativa sobre contratos públicos, incluyendo entre dichos criterios la condición de ser propietario de terrenos dentro del ámbito de la actuación.

3. Las ofertas deberán tener el mismo contenido que los Proyectos de Actuación Prioritarios y ajustarse a la convocatoria.

4. Cuando entienda que ninguna de las ofertas cumple los requisitos de la convocatoria o que es necesaria alguna mejora, la Administración deberá anunciar esta circunstancia a todos los oferentes, concediendo un plazo para ello.

5. Una vez seleccionada la mejor oferta, la Administración la aprobará inicialmente y la someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas en el proyecto y éste será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

6. El Proyecto de Actuación Prioritario será publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias una vez aprobado definitivamente. En lo relativo a las obligaciones del urbanizador, el Proyecto se perfecciona con su aprobación definitiva.

Artículo 165. *Tramitación paralela del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, la Administración urbanística podrá acordar que la gestión de un sector prioritario del suelo urbanizable por los propietarios o, en caso de inactividad de éstos, por el urbanizador, incluya también la formulación de un Plan Parcial.

2. Esta determinación deberá incluirse en el Plan General de Ordenación o en su revisión, o adoptarse de manera independiente. En este último caso, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a los propietarios incluidos en el sector.

3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.

4. Transcurrido el plazo concedido a los propietarios para la presentación del Plan Parcial, y sus eventuales prórrogas, la Administración urbanística deberá formular el Plan Parcial o convocar un concurso para la selección de un urbanizador. El concurso y la gestión del suelo se regirán por lo dispuesto en los artículos 161 a 164 de este Texto Refundido, con la particularidad de que los proyectos presentados por los concursantes deberán incluir en todo caso la propuesta de Plan Parcial y el compromiso de comenzar su ejecución en un plazo determinado, que no podrá ser superior al que la Administración haya fijado en las bases del concurso.

Artículo 166. *Derechos y obligaciones del urbanizador.*

1. Será obligación del urbanizador el cumplimiento del Proyecto de Actuación Prioritario y de la normativa urbanística, lo que comprende, entre otras obligaciones, las de:

a) Negociar con los propietarios la reparcelación y las fórmulas de repercusión de los gastos de urbanización, instando la reparcelación forzosa o el ejercicio de la potestad expropiatoria en caso de que no se alcance un acuerdo.

b) Formular y presentar a la Administración el proyecto de reparcelación, que recogerá los acuerdos alcanzados con los propietarios y, en los casos en que sea necesario, la reparcelación forzosa, con el fin de obtener los terrenos dotacionales, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento y adaptar a éste la distribución de las parcelas.

c) Formular y presentar a la Administración los Proyectos de Urbanización necesarios para proceder a la ejecución del planeamiento y del Proyecto de Actuación Prioritario.

d) Proceder a la urbanización de los terrenos en los plazos previstos en el Proyecto de Actuación Prioritario, al objeto de que se puedan cumplir los plazos de edificación de todos los solares, tanto los que le corresponde edificar como los que van a ser edificados por terceros.

e) Edificar dentro de plazo los solares resultantes o cederlos a terceros en las condiciones previstas en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. El urbanizador tendrá los derechos que le concedan la normativa urbanística y el Proyecto de Actuación Prioritario, y, entre otros, el derecho a repercutir sobre los propietarios los gastos de urbanización, a ser beneficiario de la potestad expropiatoria y a ser indemnizado por aquellas decisiones administrativas posteriores a la aprobación del Proyecto de Actuación que supongan un incremento de sus obligaciones o reduzcan los aprovechamientos que le corresponden.

Artículo 167. *Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.*

1. Asumido por el urbanizador el deber de ejecutar la urbanización, los propietarios deberán compensar al urbanizador de los costes correspondientes, bien mediante la cesión de una parte de sus terrenos, bien mediante la entrega de una cantidad en metálico, bien con arreglo a la fórmula que libremente pacten, de acuerdo, en su caso, a las bases y criterios que se hayan incluido en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. En defecto de acuerdo, el Proyecto de Reparcelación situará sobre el sector o polígono las parcelas que se vayan a adjudicar a cada propietario y las que se adjudiquen al urbanizador como compensación por los gastos de urbanización.

3. El urbanizador podrá instar el ejercicio de la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. Podrá solicitar a la Administración que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 168. *Potestades de la Administración.*

1. La aprobación de un Proyecto de Actuación Prioritario no priva a la Administración del ejercicio de su potestad de planeamiento en el ámbito que vaya a ser objeto de la actuación proyectada, pero deberá adoptar, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el equilibrio financiero de la actuación, en el marco de la normativa reguladora de la responsabilidad por alteraciones del planeamiento urbanístico y de la contratación de las Administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. La subrogación directa o indirecta, total o parcial, en la posición del urbanizador, requerirá la autorización de la Administración urbanística actuante.

3. Cuando el urbanizador incumpla alguna de sus obligaciones o incurra en mora, la Administración deberá adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección en función de la gravedad del incumplimiento y de las posibilidades de subsanación:

a) Multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un cinco por ciento de la cuantía total del proyecto.

b) Imposición de sanciones, con arreglo a la tipificación y procedimiento legalmente establecidos.

c) Órdenes de ejecución de las obligaciones incumplidas, con apercibimiento de ejecución con cargo al urbanizador, todo ello con arreglo a la Ley 30/1992,de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Declaración de caducidad de la condición de urbanizador, con pérdida de la garantía prestada. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia al urbanizador, cuando se hayan producido incumplimientos muy graves o reiterados y se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de la concurrencia de grandes dificultades para el cumplimiento del proyecto por el urbanizador. En este caso se deberá abrir un expediente para la eventual imposición de sanciones, que llevarán aparejada la prohibición de optar a la condición de urbanizador por un plazo máximo de cinco años, tanto para la sociedad caducada como para cualquier otra entidad que incluya entre sus órganos de Administración o directivos, a personas que hayan ocupado estos cargos en aquélla.

Artículo 169. *Intervención sustitutoria de la Administración del Principado de Asturias.*

1. Se declara de interés supramunicipal el seguimiento del proceso de urbanización y edificación del suelo calificado como urbanizable prioritario. El incumplimiento por la Administración local actuante de las obligaciones que le impone este Texto Refundido, habilitará al Principado para adoptar las medidas necesarias, en los términos previstos en este artículo.

2. Se entenderá que legitima la intervención del Principado de Asturias la concurrencia de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 4 del artículo 160 de este Texto Refundido, salvo que ya se encuentre en tramitación un Plan Parcial de iniciativa privada.

b) El transcurso del plazo de un mes desde el vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160, sin que se declare expresamente el vencimiento y se resuelva acerca de la gestión del sector o la convocatoria de un concurso.

c) El transcurso del plazo de seis meses desde la declaración de vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160 sin que se haya aprobado definitivamente un Proyecto de Actuación o se haya decidido la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación.

d) El transcurso del plazo de un mes desde que la Administración autonómica haya denunciado ante el Ayuntamiento la paralización, durante dos meses, del proceso de

gestión, sin que el Ayuntamiento haya adoptado ninguna medida para poner fin a la paralización o haya informado al Principado de Asturias.

3. Si se comprueba por cualquier medio, incluida la denuncia presentada por un tercero, alguna de las circunstancias enumeradas en el apartado anterior, el Principado de Asturias lo pondrá de manifiesto a la Administración actuante, dándole un plazo de un mes para que la subsane o alegue lo que considere conveniente para justificar su actitud. Al término de este plazo, el Principado de Asturias podrá adoptar, en nombre y por cuenta de la Administración local, las medidas precisas para continuar la actuación urbanística paralizada.

4. En cualquier momento, la Administración local podrá solicitar a la autonómica el retorno al ejercicio efectivo de las competencias relativas a la actuación urbanística de que se trate, que requerirá la fijación de plazos y condiciones para la realización de las fases pendientes de la actuación.

Artículo 170. *Modificación de la calificación del sector.*

1. En caso de que se declare desierto el concurso para la formulación del Proyecto de Actuación Prioritario o que se declare la caducidad de la condición de urbanizador, sin que la Administración urbanística acuerde en el plazo de tres meses la gestión directa, quedará sin efecto la consideración del sector como suelo urbanizable prioritario. El cambio de la calificación del suelo se producirá por ministerio de la ley, sin perjuicio de su declaración por el Ayuntamiento, que será publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2. El acuerdo de modificación tendrá como consecuencia la aplicación del régimen de gestión del suelo urbanizable no prioritario así como, si no existe Plan Parcial aprobado, ni el Plan General de Ordenación ha fijado la edificabilidad máxima de acuerdo con lo previsto en el artículo 62, a) de este Texto Refundido, la consideración, a los efectos de la valoración expropiatoria de los terrenos, de que el planeamiento general no ha delimitado los ámbitos y condiciones de desarrollo del mismo, pero no altera las reservas de suelo previstas para el suelo urbanizable en el artículo 62 de este mismo Texto.

Sección 3.ª Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado

Subsección 1.ª Sistema de compensación

Artículo 171. *Características del sistema de compensación.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 de este Texto Refundido.

Artículo 172. *Proyecto de Actuación.*

1. En el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del mismo o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, deberá presentarse un Proyecto de Actuación para su aprobación por la Administración urbanística actuante.

2. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo, una prórroga a la Administración actuante. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses.

3. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

4. En el Proyecto de Actuación deberán establecerse las reglas básicas de funcionamiento de la entidad que asuma la gestión, que recibirá la denominación de Junta de Compensación, así como, si es necesario, los criterios que se vayan a seguir en el

desarrollo de la actuación. También podrá presentarse las bases de un Proyecto de Compensación completo, o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación. Deberá fijarse en todo caso un plazo para la presentación del Proyecto de compensación, si no se ha presentado en ese momento.

5. El Proyecto de Actuación podrá ser suscrito también por empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo.

6. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle.

7. Transcurrido el plazo fijado para la presentación del Proyecto de Actuación, la Administración podrá modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 173. *Incorporaciones y expropiaciones.*

Los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán incorporarse también empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

Artículo 174. *Procedimiento conjunto.*

Si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

Artículo 175. *Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La Administración la reconocerá a todos los efectos desde que se acredite su constitución por cualquier medio válido en Derecho y se inscriba en el Registro administrativo correspondiente.

2. Los cargos en el órgano rector podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en el mismo, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o unidad de actuación.

3. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento.

4. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

Artículo 176. *Proyecto de Compensación.*

Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución o en el más corto que se haya previsto en el Proyecto de Actuación, formular el Proyecto de Compensación, conforme a lo establecido en el Proyecto de Actuación y en todo caso con el asentimiento de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del polígono o unidad de actuación.

Artículo 177. *Transmisiones.*

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en el Proyecto de Actuación.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Artículo 178. *Responsabilidad.*

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, en los términos y plazos previstos en el Proyecto de Actuación.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística o en el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) Multas coercitivas, por importe máximo del cinco por cien de la cuantía total del Proyecto, con arreglo a las disposiciones de la legislación estatal.

b) Expropiación, en beneficio y a instancia de la Junta, de los terrenos pertenecientes a miembros de la Junta que hayan incumplido sus obligaciones.

c) Sustitución del sistema de actuación, a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia a la Junta y a petición de ella o por incumplimientos muy graves del Proyecto de Actuación, cuando se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de que existen grandes dificultades para el cumplimiento del Proyecto por la Junta.

Subsección 2.ª Sistema de cooperación

Artículo 179. *Funcionamiento del sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. La Administración actuante podrá encomendar la gestión del polígono o unidad actuación a una sociedad urbanística, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 180. *Distribución y pago de los gastos de urbanización.*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de que ésta no sea necesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 181. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

Subsección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 182. *La expropiación forzosa como sistema de actuación.*

1. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 183. *Formas de gestión.*

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contemple la legislación aplicable, incluidas las modalidades asociativas con otras Administraciones públicas, sociedades urbanísticas, entes públicos y particulares. Cuando se encomiende a particulares la urbanización del polígono o unidad de actuación, se deberán exigir garantías adecuadas de su realización completa y puntual, de acuerdo con las condiciones que se detallen reglamentariamente.

2. Para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación, la Administración actuante podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 184. *Requisitos de la aplicación del sistema de expropiación.*

Cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

Artículo 185. *Usos y construcciones.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en el artículo 106 de este Texto Refundido.

Artículo 186. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Si fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 187. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística, y con independencia del número de expropiados, la Administración actuante aplicará con preferencia el procedimiento de tasación conjunta regulado en este artículo, pudiendo, en su caso, seguir el procedimiento individual de expropiación conforme a lo previsto en la legislación expropiatoria.

2. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Las observaciones y reclamaciones serán informadas por la Administración actuante, sometiéndose a continuación el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, para su resolución.

4. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con alegación, en su caso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias dará traslado del expediente al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal. En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

5. La resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado de Expropiación del Principado de Asturias y 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 el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 188. *Bienes de dominio público y expropiación.*

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y su destino según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de la expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 157 de este Texto Refundido.

Sección 4.ª Parcelación y reparcelación urbanística

Artículo 189. *Parcelación urbanística.*

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

2. Se considerará ilegal, toda parcelación que sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanísticos, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos.

3. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan General de Ordenación. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 190. *Reparcelación urbanística. Concepto y funciones.*

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración.

3. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.

4. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.

5. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 191. *Procedimiento para la reparcelación.*

1. Cuando se actúe a través de un sistema que prevea la reparcelación, el procedimiento se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, a no ser que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación.

3. Quienes hubieran solicitado una licencia antes de la iniciación del procedimiento de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 77 de este Texto Refundido.

4. El Proyecto de Reparcelación se formulará:

a) Cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación a que se refiere el artículo 162 de este Texto Refundio, por el urbanizador.

b) Cuando se siga el sistema de compensación, por la Junta de Compensación o por los propietarios que actúen por acuerdo unánime.

c) Cuando sea de aplicación el sistema de cooperación, podrán formular el Proyecto de Reparcelación dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la

delimitación del polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

Si transcurre dicho plazo, o los propietarios no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

5. Los Proyectos de Reparcelación se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Administración autonómica, tras requerir al Ayuntamiento en el plazo de quince días, actuará por sustitución cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con notificación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública, ante el Ayuntamiento o la Administración autonómica, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

Artículo 192. *Reglas para la reparcelación.*

1. En todo caso el Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o, en su caso, titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas, igualmente, como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e) En el caso anterior, si las obras resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, podrán dar lugar a indemnización con arreglo al apartado 1 de artículo 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y demás normas aplicables.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de actuación no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al urbanizador.

g) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

2 Cuando el sistema de actuación se ajuste a lo establecido en el artículo 162 de este Texto Refundido se aplicarán con carácter adicional las reglas siguientes:

a) Cuando el urbanizador haya llegado a acuerdos con algunos propietarios acerca de la adjudicación de solares y el pago de los gastos de urbanización, el contenido de dichos acuerdos se incorporará al Proyecto de Reparcelación, siempre que no impida compensar adecuadamente, y en el respeto de las reglas enunciadas en el apartado anterior, a los demás propietarios. Se entenderá que los propietarios que han llegado a acuerdos con el

urbanizador han manifestado su conformidad con el Proyecto de Reparcelación siempre que éste recoja los acuerdos.

b) El Proyecto de Reparcelación situará las parcelas que correspondan a los propietarios que no hayan llegado a acuerdos con el urbanizador, descontando de sus derechos en la reparcelación los que correspondan al urbanizador en compensación de las obras por él asumidas.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico o bien la expropiación de su terreno, mediante escrito dirigido a la Administración y al urbanizador dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el primer caso, la cuota a liquidar por el urbanizador será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas. Si el urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos con que hubiera de retribuírsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo. El urbanizador podrá exigir la constitución de una garantía bastante para responder del pago de los gastos de urbanización.

Si el propietario solicita la expropiación, y el urbanizador no le notifica la hoja de aprecio en el plazo de tres meses, el procedimiento se iniciará por ministerio de la ley conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 202 de este Texto Refundido.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. A falta de acuerdo, se compensará en metálico a aquellos propietarios cuyos derechos preexistentes no les permitan obtener una finca independiente edificable.

4. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos 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 quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 193. *Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Sustitución, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que podrá ser sustituida por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

Artículo 194. *Extinción o transformación de derechos y cargas. Inscripción de la reparcelación.*

Los efectos de la reparcelación sobre los derechos que no entren en la subrogación real, así como el acceso de aquélla al Registro de la Propiedad, se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal.

Sección 5.ª Recepción y conservación de las obras de urbanización

Artículo 195. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde a la Administración urbanística, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al

cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

2. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la Administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

3. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 196. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por estos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, pudiendo, en el caso de las áreas industriales, dedicarse también a mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción de estas últimas; con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.

2. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

CAPÍTULO III

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

Artículo 197. *Gestión del suelo urbano consolidado.*

1. Tratándose de la gestión del suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación, el propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en el planeamiento o, en su defecto, en la normativa urbanística, y completar, si la parcela no tiene la condición de solar, su urbanización. Para ello, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder

gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

2. Los propietarios de suelo podrán hacer uso de los instrumentos de información urbanística para saber si sus terrenos están calificados como suelo consolidado o no consolidado y, en su caso, cuáles son las obras de urbanización que sería necesario ejecutar con carácter previo a la edificación.

3. La Administración urbanística podrá autorizar que las obras necesarias para completar la urbanización se ejecuten simultáneamente a la edificación, siempre que se preste aval, u otra garantía que la Administración considere equivalente, por el importe de las citadas obras, debiendo advertir expresamente de que el otorgamiento de las licencias necesarias para la primera utilización de lo construido quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

CAPÍTULO IV

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 198. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en polígonos o unidades de actuación son de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión se producirá por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del instrumento que, en cada sistema de actuación, distribuya los beneficios y cargas. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos. En otro caso, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por el concesionario.

3. Los terrenos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

Artículo 199. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales no incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en polígonos o unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 200. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas situados en núcleos rurales.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los Planes Generales de Ordenación podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo.

2. Los concejos cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable, podrán señalarlos mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso, y si fuera preciso por la modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Artículo 201. *Obtención de los terrenos afectos a sistemas generales.*

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o polígonos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para la gestión urbanística por polígonos, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 202. *Obtención de los terrenos mediante expropiación.*

1. La expropiación de los terrenos afectos a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime esta actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, 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, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 203. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en un polígono o unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del polígono o de la unidad de actuación en la que haya de integrarse.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y los polígonos o unidades de actuación en los que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a dichos propietarios, otorgándoseles un plazo de audiencia de veinte días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

b) Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y del polígono o unidad de actuación en el que hayan de integrarse.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del ministerio fiscal.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación estatal.

6. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente, los interesados podrán advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Idéntico derecho asiste a los propietarios si transcurren cuatro años desde la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución sin que se haya procedido a la ocupación directa.

CAPÍTULO V

Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios

Artículo 204. *Deber de edificar los solares.*

1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas, en los términos establecidos en el presente Texto Refundido.

2. En el caso del suelo urbanizable y del suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares y, en su caso, desde su cesión por el urbanizador al propietario, en los términos previstos en el correspondiente Proyecto de Actuación.

3. Por lo que respecta al suelo urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos aún no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarios para que se convierta en un solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 197 de este Texto Refundido.

4. El deber de edificar, y las disposiciones contenidas en el presente capítulo, afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo siguiente. En el caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes, o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia, junto al propietario, a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación estatal aplicable.

5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.

Artículo 205. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada. Para el suelo urbanizable prioritario esos plazos no podrán ser superiores a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.

3. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. En casos excepcionales, y siempre que no se oponga a una necesidad constatada de viviendas, podrán concederse prórrogas adicionales, que deberán motivarse circunstanciadamente.

4. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite licencia de edificación. En caso de que la licencia sea denegada o caduque el procedimiento, se reanudará el cómputo del plazo, únicamente por el período que restara en el momento en que se solicitó la licencia.

Artículo 206. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración decretará la edificación forzosa del solar o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador, con arreglo a las reglas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 207. *Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.*

1. La Administración urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento general o a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa. El Principado de Asturias podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa. También se podrán aprobar programas de rehabilitación, con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos, delimitando áreas prioritarias.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable. Se aplicará a estas anotaciones el régimen previsto para el acceso al Registro de la Propiedad de la inscripción de fincas en el Registro de solares y terrenos sin edificar.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que la vaya a asumir una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

Artículo 208. *Actuación a través de un agente edificador.*

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar, con la denominación de agente edificador o, en su caso, rehabilitador, e instar el ejercicio de la potestad de expropiación para adquirir el solar no edificado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que adquiera la disponibilidad del terreno.

2. Los programas de edificación podrán incluir, motivadamente, alguna de las siguientes determinaciones respecto a la actuación de agentes edificadores:

a) Excluir su actuación en determinadas áreas.

b) Establecer que, fuera de las áreas priorizadas en las que se admite la edificación forzosa por iniciativa pública, sólo se admitirán actuaciones de edificación forzosa cuando el agente, además de comprometerse a edificar en las condiciones previstas en el

planeamiento, fije en su solicitud un precio máximo para las viviendas resultantes de la actuación.

3. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

4. Transcurridos veinte días desde la notificación dirigida al propietario, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

5. Se aplicarán los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 209. *Concurrencia de distintas iniciativas.*

Siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 207 de este Texto Refundido, o abrir un trámite de información pública, por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras. Cuando se presenten varias solicitudes de particulares, la Administración elegirá motivadamente entre ellas, teniendo presente, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración considere más importantes. La Administración urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos

Artículo 210. *Clases de convenios.*

1. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. Los convenios que se celebren entre distintas Administraciones Públicas para la colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias no tendrán la calificación de convenios urbanísticos y se regirán por su normativa específica.

3. Los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por su actuación, tendrán carácter privado y no se considerarán convenios urbanísticos, si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 211. *Contenido.*

1. Los convenios urbanísticos podrán tener el contenido expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.

2. En todo caso, deberá especificarse en los convenios cuál es el régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que asuman voluntariamente, en su caso, en el convenio.

3. En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la

Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración.

4. En casos excepcionales, los convenios podrán prever o tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del concejo. En todo caso, los convenios no podrán conducir, directa o indirectamente, al falseamiento de los procedimientos administrativos y de participación ciudadana necesarios para la práctica de la modificación. Las estipulaciones convenidas sólo producirán, en su caso, el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

Artículo 212. *Eficacia real.*

1. El contenido de los convenios urbanísticos deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en su normativa específica.

2. Los compromisos adquiridos convencionalmente por los propietarios de terrenos vincularán a los terceros adquirentes de éstos cuando hayan sido inscritos, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 213. *Procedimiento y publicidad.*

1. Los convenios se someterán a información pública por el plazo de un mes y serán suscritos en nombre de la entidad local por el órgano municipal competente. Los convenios regulados en el apartado 4 del artículo 211 de este Texto Refundido, deberán ser autorizados previamente por el Pleno. Los convenios que celebre el Principado de Asturias serán suscritos por el órgano que resulte competente según sus propias normas de organización.

2. Una vez suscritos, los convenios serán publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias e incorporados al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

Artículo 214. *Normas aplicables a los convenios urbanísticos.*

Los convenios urbanísticos se regirán por este Texto Refundido y sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

TÍTULO VI

Intervención pública en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 215. *Tipos.*

1. El Principado de Asturias deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo.

2. Los concejos que cuenten con planeamiento general deberán asimismo constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios municipales de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

3. Reglamentariamente se establecerán las formas y procedimientos de colaboración entre los distintos patrimonios públicos de suelo ; en particular, la cesión de bienes entre ellos y la aplicación de derechos económicos del patrimonio de suelo del Principado de Asturias para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios municipales.

Artículo 216. *Naturaleza y bienes integrantes.*

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes bienes y derechos económicos:

a) Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable.
b) Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de readquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.
d) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.
e) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.
f) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.
g) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.
h) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.
i) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

2. Los patrimonios públicos de suelo tendrán carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.
3. Los Planes Generales de Ordenación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 217. *Destino.*

Los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos de suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran a continuación:

a) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio, en el caso de los municipales, o de cualesquiera de los patrimonios públicos de suelo, en el caso del perteneciente al Principado de Asturias.
b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.
c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales.

Artículo 218. *Gestión.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2.ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones Públicas o entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas, incluso en proceso de formación en la forma que se determine reglamentariamente, o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.

2. En cualquier caso, la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

3. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes y derechos económicos integrantes, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 219. *Objetivos e instrumentos.*

1. De acuerdo con el principio constitucional de función social de la propiedad, el presente Texto Refundido establece un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales del Principado de Asturias relativos a usos residenciales, industrias, de equipamiento y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Con tal fin, se podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, y, en este último caso, de forma independiente o acumulativa:

a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.

c) Actuaciones urbanísticas concertadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de este Texto Refundido.

Sección 1.ª Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 220. *Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.*

1. El Principado de Asturias podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo 221. *Instrumentos y procedimiento de delimitación.*

1. La delimitación de dichas áreas por los Ayuntamientos podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. En la delimitación deberá especificarse:

a) Ámbito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.

b) Memoria justificativa de la operación, en la que se deberá motivar la delimitación del ámbito en relación con el conjunto territorial no afectado.

c) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios.

d) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área. Dicho plazo no podrá ser superior a ocho años.

e) Destino urbanístico de los terrenos obtenidos.

f) Cuando el área sea delimitada por el Principado de Asturias, será necesario especificar si es conveniente o no incluir el área delimitada en un área de actuación urbanística concertada, o configurarla como área de reserva a efectos expropiatorios.

3. Será preceptivo notificar a los propietarios afectados la apertura del trámite de información pública.

4. La delimitación de áreas por el Principado de Asturias se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe del pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

5. A los efectos previstos en el artículo siguiente, la Administración remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

6. Sin perjuicio de que la delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sea inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, deberán notificarse a la Administración actuante, a efectos del posible ejercicio posterior del derecho de retracto, todas las transmisiones efectuadas hasta ese momento, desde la publicación del anuncio de la información pública en el citado Boletín.

Artículo 222. *Obligaciones de los propietarios afectados por la delimitación.*

1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al día en el que se haya producido la notificación.

2. Cuando no se hubiere hecho la notificación establecida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto. También procederá el ejercicio de ese derecho respecto de las transmisiones efectuadas a partir de la publicación del anuncio del trámite de información pública, siempre que se respete el plazo fijado en el apartado siguiente.

3. Este derecho de retracto habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 223. *Reservas regionales de suelo.*

1. El Principado de Asturias podrá llevar a cabo expropiaciones urbanísticas para la constitución de Reservas Regionales de Suelo en aquellas áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cualquiera que sea la clasificación de suelo.

2. La constitución de Reservas Regionales de Suelo tendrá lugar mediante declaración del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.

3. La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

4. Podrá ser beneficiaria de la expropiación, conforme a lo señalado en el artículo 13, cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público, siempre que la formación de la totalidad del capital privado haya estado sujeta a un procedimiento conforme con los principios de libre competencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación, y cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total

o parcialmente edificadas, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación en materia de expropiación forzosa.

5. El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la legislación urbanística.

Artículo 224. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 225. *Delimitación de áreas de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública.*

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en el artículo 222 de este Texto Refundido, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en el mismo.

2. El Principado de Asturias, subsidiariamente o a solicitud del Ayuntamiento implicado, podrá realizar la delimitación de áreas o ejercer el derecho de tanteo y retracto a que se refiere el apartado anterior de este artículo.

Sección 2.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 226. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 227. *Derecho de readquisición preferente.*

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación, referidos, según los casos, a la urbanización del terreno, a su edificación y al precio de venta de las viviendas resultantes. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables.

2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación y en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, incrementado en la cuantía que resulte de aplicar el índice de precios al consumo o el que se fije reglamentariamente.

3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá comunicar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Las Administraciones públicas que sean titulares de patrimonios de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables.

TÍTULO VII

Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

Artículo 228. *Licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso relativos a un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

2. Cuando los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo se realizaren en terrenos de dominio público, se exigirá licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.

3. Sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones urbanísticas.

b) Los movimientos de tierras significativos en cualquier clase de suelo, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de viales y, en general, las obras de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.

c) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos y viario público y privado, entre otras.

d) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallado de fincas, cuando dichos elementos linden con terrenos de dominio público.

e) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.

f) Las obras y usos industriales o terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.

g) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

h) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

i) Las obras de reforma, modificación o rehabilitación que afecten de forma integral a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de las construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su finalidad y destino, incluidas aquellas que

supongan la división de una vivienda preexistente en dos o más viviendas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

j) La primera utilización y ocupación de las viviendas situadas en edificaciones destinadas a vivienda colectiva o promoción conjunta de viviendas y casas prefabricadas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

k) La modificación del uso de construcciones, edificaciones e instalaciones.

l) La demolición total o parcial de las edificaciones y construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

m) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

n) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o de cualquier otra índole.

ñ) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo las previstas en los Proyectos de Urbanización.

o) El uso del vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.

p) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso o actividad que afecte al subsuelo.

q) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal, así como el abatimiento de ejemplares arbóreos que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente protegidos por el planeamiento.

r) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo, con las excepciones previstas en la legislación sectorial de aplicación.

s) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.

t) En general, todos los demás actos de uso del suelo o del subsuelo en que lo exijan el planeamiento territorial o urbanístico o las ordenanzas municipales, como consecuencia de la mayor intensidad de uso, un uso privado o una utilización anormal o diferente del destino natural de los terrenos.

4. Se conceptuarán como obras menores aquellas de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica y que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados cuando así se establezca en la legislación sectorial de aplicación, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

5. Los actos enumerados en el apartado 3 que se promuevan por la Administración del Estado, por la Administración del Principado de Asturias o por entes de derecho público dependientes de una u otra estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo que se excepcione por la legislación sectorial aplicable, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 17 y 18 de este texto refundido.

6. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística.

7. Dentro de los límites marcados por el presente texto refundido y por la legislación sobre régimen local, corresponde a los concejos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en esta norma.

8. Se pueden autorizar diversos actos que están sujetos a licencia mediante el otorgamiento de una única licencia urbanística.

Artículo 228 bis. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

1. De conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no requieran licencia en virtud del artículo anterior y, en particular, los siguientes:

a) Las obras de mantenimiento ordinario y de simple reparación, así como las de reforma y rehabilitación y demolición parcial de edificios que no produzcan variación sustancial de la composición general exterior, la distribución interior o el sistema estructural, ni incremento de la superficie edificada o la volumetría, ni conlleve cambio de uso, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.

b) La primera ocupación y utilización de las viviendas y las casas prefabricadas construidas en régimen de autopromoción, así como de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta en general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y de lo que disponga a estos efectos la legislación ambiental.

c) La renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Los movimientos de tierras no significativos en cualquier clase de suelo, entendiendo como tales los que se produzcan en el interior de la parcela, con una superficie inferior a mil metros cuadrados que afecten a menos del cincuenta por ciento de su superficie, y no conlleven alteraciones sustanciales ni de la rasante ni de la escorrentía naturales del terreno, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.

e) Los cierres de fincas, siempre que no se produzcan en colindancia con suelo de dominio público, salvo que afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural.

f) Las talas de árboles que estén autorizadas por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

g) La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas destinadas a autoconsumo sobre la cubierta de edificios o espacios libres privados y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, salvo que afecten significativamente a la estructura de los edificios o afecten a inmuebles catalogados o protegidos por la normativa de patrimonio cultural, y todo tipo de instalación de energías renovables destinadas a autoconsumo menor de 10 kw de potencia.

h) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas y ensayos.

2. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, el proyecto técnico legalmente exigible.

c) La manifestación expresa y bajo su responsabilidad del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable

d) La memoria justificativa del cumplimiento de la legislación vigente, así como de la adecuación a la ordenación territorial y urbanística, así como la relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

e) El justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

f) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 228 ter. *Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día en que la misma haya tenido entrada en el registro electrónico de la

Administración competente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente ley.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen establecido en el artículo 11.5 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

4. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos.

5. Los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. El plazo podrá ser prorrogado a instancia del interesado antes de la conclusión de dichos plazos, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto.

6. Las declaraciones responsables podrán ser objeto de control posterior por el Ayuntamiento. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias insubsanables, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

7. Cuando ello sea necesario de acuerdo con la legislación vigente o lo solicite el interesado, la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable resultará en la emisión por el Ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad.

Artículo 229. *Procedimiento.*

1. Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del régimen local.

2. El proyecto técnico en el que se base la solicitud de licencia deberá disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas o de los organismos autónomos y demás entidades de derecho público que dependan de ellas.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 109 de este texto y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 o 1:2.000, según se trate de terrenos no urbanizables o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

3. Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión se atribuya a los Colegios Profesionales.

4. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.

5. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión por personal titulado competente de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales en los términos de lo dispuesto en el artículo 9, apartado 4, de este Texto Refundido.

Cuando la entidad local carezca de los servicios técnicos o jurídicos adecuados, los referidos informes deberán ser solicitados a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

6. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

7. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos establecidos, excepto en los supuestos en los que la legislación básica disponga que el silencio produce efecto desestimatorio. En ningún caso podrán adquirirse por silencio

facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

El plazo para resolver las solicitudes de licencia de primera utilización y ocupación de las edificaciones destinadas a vivienda, en aquellos casos en los que su obtención sea exigible de conformidad con lo establecido en esta ley, es de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente. Transcurrido este plazo sin notificación de resolución expresa, se entenderán estimadas por silencio positivo, excepto en aquellos casos en los que se hubiera condicionado la licencia de obra a la ejecución simultánea de obras de urbanización y resulte necesaria la previa comprobación municipal de su cumplimiento, supuesto en el que el silencio administrativo tendrá efecto desestimatorio.

8. Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias cuando fuesen necesarios con arreglo a la normativa vigente.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, así como del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, serán nulas de pleno derecho.

Tales licencias no surtirán efecto alguno y, respecto a las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las mismas, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el Título VIII de este Texto Refundido.

Artículo 230. *Comunicación al Principado de Asturias.*

1. La licencia será obligatoriamente comunicada de modo fehaciente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado de Asturias o de las demás Administraciones públicas cuando ello sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas.

2. Cuando la Consejería estime que la licencia incurre en cualquier infracción del ordenamiento jurídico o del planeamiento vigente, procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. El régimen de comunicaciones e impugnaciones previsto en este artículo será aplicable a las órdenes de ejecución y a los acuerdos municipales en cuya virtud los Ayuntamientos inicien o modifiquen la promoción directa de actuaciones de carácter urbanístico.

Artículo 231. *Contenido de la licencia.*

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, el acto por el que se conceda la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.
d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.
e) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.

Artículo 232. *Licencia urbanística y suministro de electricidad, agua, gas y telefonía.*

Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas conforme a lo dispuesto en esta norma. Igualmente, se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra.

El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se les imponga una multa del doble al quíntuple del importe de la acometida.

Artículo 233. *Órdenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

b) Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 109 de este Texto Refundido, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias medioambientales y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución detallarán con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, y con cargo al presupuesto municipal en lo que exceda del mismo.

b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal citado.

Artículo 234. *Ruina.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando:

a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.

b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.

c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. Las previsiones establecidas en el párrafo anterior no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en esta cuestión por lo que dispone su normativa específica.

3. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho

fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial de protección del patrimonio cultural, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar, la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración urbanística podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor, aplicando las determinaciones que a tales efectos establece el artículo 207 de este Texto Refundido. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.

Artículo 235. *Amenaza de ruina física inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, y no se trate de bienes catalogados ni protegidos con arreglo a la legislación específica de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de la adopción justificada de dichas medidas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario en orden a la conservación de sus bienes. Las indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles en el propietario, en vía administrativa, y hasta el límite del deber normal de conservación.

2. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Alcalde para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de situación legal de ruina.

TÍTULO VIII

Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

Artículo 236. *Paralización de actuaciones en curso sin licencia.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo.

Artículo 237. *Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.*

1. Si la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y el órgano municipal competente no adopta y ejecuta el acuerdo de suspensión, le advertirá en tal sentido, requiriéndole para que adopte o ejecute el acuerdo en el plazo de un mes.

2. Si las obras continúan a pesar del acuerdo de suspensión, o en ausencia de éste, la citada Consejería adoptará las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, en la medida indispensable, y hasta que se produzca una actuación municipal.

Artículo 238. *Actuaciones en curso sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución.*

1. Cuando los actos a los que alude el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo improrrogable de cinco días para aducir la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución, entendiéndose que la falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas y debiéndose acordar de modo inmediato la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

2. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística municipal y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el órgano municipal competente adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Permitir que continúe la actuación, si ésta se ajusta a la licencia.

b) Requerir a los responsables para que soliciten en el plazo de dos meses una nueva licencia que dé amparo a la actuación, si ésta es legalizable. En este caso, se ordenará la paralización inmediata de la actuación en lo que no resulte amparado por la primera licencia.

c) Ordenar la paralización y exigir la adecuación a las condiciones de la licencia, cuando la actuación no sea legalizable, en el plazo que se establezca.

3. No implicarán disconformidad con la licencia las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado que por razones de oportunidad o conveniencia técnica hubiese ordenado el director de la obra, siempre que tales modificaciones se adecúen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de alturas o volúmenes y no comporten infracción urbanística alguna.

4. Cuando el Alcalde no ejercite las facultades que se le confieren en este artículo, asumirá sus funciones el titular de la Consejería competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 237 de este Texto Refundido.

Artículo 239. *Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.*

El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico director.

Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos la inspección urbanística municipal, asistida por la fuerza pública, comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, sin perjuicio de dar cuenta a los Tribunales de Justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores.

La colaboración de la fuerza pública, en su caso, se recabará a través de la autoridad de la que dependa.

Artículo 240. *Legalización de obras sin licencia.*

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor de la obra para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una

incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa.

2. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido.

3. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo.

No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

4. Cuando la licencia no fuese solicitada en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de este Título VIII.

El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado.

Artículo 241. *Actuaciones terminadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones.*

1. Siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos ejecutados sin licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente requerirá al propietario para que ajuste las obras o usos a las condiciones de la licencia obtenida o, en su caso, solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos, que la actuación pudiera ser legalizable.

Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa. En este caso, el órgano municipal competente formulará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido. Si el propietario no solicita la licencia ni adapta las obras o usos en el plazo que se le conceda, se actuará conforme a lo previsto en el artículo 243 de este Texto Refundido.

2. Durante el citado plazo de cuatro años, si el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, lo comunicará al Alcalde, requiriéndole para que, en el plazo de diez días, adopte el acuerdo previsto en el apartado anterior.

Si el Ayuntamiento no actúa dentro de dicho plazo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 237 de este Texto Refundido.

3. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las obras están totalmente terminadas cuando queden dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra, o cuando así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no licencia, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, por lo que deberán llevarse a cabo las medidas dispuestas en los artículos 243 y siguientes de este Título, tras proceder de oficio a la declaración de nulidad de las licencias que, en su caso, pudieran amparar tales infracciones. La Administración urbanística podrá paralizar en cualquier momento, con independencia del tiempo transcurrido, aquellos usos continuados, distintos de la realización de obras, que no se

encuentren amparados por la preceptiva licencia o que se aparten de las condiciones impuestas en la misma.

Artículo 242. *Suspensión y revisión de licencias ilegales.*

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si no se decreta la suspensión, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará conforme a lo previsto en el artículo 230 de este Texto Refundido y en los apartados siguientes del presente artículo.

2. Los Ayuntamientos deberán declarar de oficio la nulidad de las licencias nulas de pleno derecho, en los términos previstos en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá instar al Ayuntamiento para que declare de oficio la nulidad y, en caso de que su instancia sea desestimada, acudirá a la jurisdicción contencioso-administrativa para que ésta declare la nulidad.

3. Los Ayuntamientos podrán declarar lesivas para el interés público las licencias, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos previstos en los artículo 103 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración de lesividad y el posterior recurso contencioso-administrativo serán obligatorios cuando la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá impugnar la licencia en nombre de la Administración del Principado de Asturias ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo durante la ejecución de las obras y en los cuatro años siguientes a su total terminación.

4. Una vez firme la declaración de nulidad o la anulación de la licencia, la Administración acordará la demolición de las obras realizadas a su amparo, sin perjuicio de la posible legalización de las mismas como consecuencia de modificaciones de la normativa o el planeamiento urbanísticos.

Artículo 243. *Actuación municipal en caso de inactividad de los particulares.*

1. Si en los plazos previstos en los artículos anteriores no se solicitare licencia para las obras paralizadas o la legalización de las concluidas, el Ayuntamiento deberá ejercitar alguna de las siguientes facultades:

a) Imponer multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico.

b) Previo apercibimiento al interesado y a costa del mismo, ordenar la realización de los proyectos o estudios técnicos y urbanísticos que sean necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada, a no ser que el promotor manifieste en respuesta al expresado apercibimiento, que no es de su interés instar la legalización y opte por la demolición de lo indebidamente construido.

Tendrán el carácter de proyectos o estudios necesarios los anteproyectos y demás documentación técnica que contemple la actuación con el nivel de detalle suficiente para proporcionar a la autoridad urbanística cuanta información requiera la adopción del acuerdo procedente.

A estos efectos, cuando el Alcalde lo considere oportuno podrá encomendar estos trabajos a personal ajeno a la Administración municipal.

2. La pasividad del promotor que obligue a la Alcaldía a gestionar la elaboración de los documentos técnicos a que se refiere el apartado anterior tipifica una infracción urbanística de carácter específico, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

Será sancionada con una multa del cincuenta al cien por ciento del coste de los trabajos que se hubiesen realizado por cuenta del interesado a los fines señalados en el punto precedente.

Artículo 244. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Cuando la legalización fuera posible con arreglo a la normativa aplicable, el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia, formulando las oportunas órdenes de ejecución cuando se trate de obras todavía no terminadas, las cuales deberán cumplimentarse previa redacción con cargo al promotor del proyecto técnico correspondiente.

2. Respecto a las actuaciones que no puedan ser objeto de legalización, en el mismo acto de denegación de licencia del Ayuntamiento, con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor y a los propietarios de las obras ejecutadas para que efectúen en el plazo de dos meses la demolición de la construcción o de aquélla parte de la misma que hubiere resultado ilegalizable y, en su caso, restituyendo los elementos físicos alterados a la situación originaria.

3. El incumplimiento del acuerdo a que se refiere el apartado anterior constituye una infracción específica, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

Será sancionada con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler, incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno.

Artículo 245. *Derrumbamientos en núcleos históricos o áreas de interés cultural.*

1. En los solares incluidos en núcleos históricos tradicionales, o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente empresario de las obras y, en su caso, al constructor y el técnico director de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente.

2. Producido el derrumbamiento, la Administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural.

Artículo 246. *Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.*

Cuando los órganos de la respectiva entidad local no inicien el ejercicio de las competencias que los artículos anteriores de este Título les atribuyen o no ultimen las acciones emprendidas al amparo de las mismas, en el supuesto de que se tratase de hechos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio deberá advertirles de la necesidad de poner en marcha o de proseguir las medidas restauradoras, señalándose, a tal efecto, un plazo que se fijará en función de las circunstancias concretas de la actuación y que en ningún caso podrá ser superior a tres meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que el Ayuntamiento o la Alcaldía abandonen su pasividad, quedarán sin efecto las atribuciones de uno u otra, que pasarán a ser ejercidas por el titular de la Consejería citada.

TÍTULO IX

Régimen sancionador

Artículo 247. *Definición de infracciones urbanísticas y compatibilidad con otras medidas.*

1. Son infracciones urbanísticas, además de todas aquellas a las que el presente Texto Refundido atribuye expresamente dicho carácter, las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este Texto Refundido.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas para la protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada o transformada.

3. En ningún caso podrá la Administración urbanística dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 248. *Clasificación y tipificación de las infracciones urbanísticas. Infracciones continuadas y permanentes.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las acciones y omisiones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo no urbanizable de especial protección, de interés y de costas.

b) La destrucción de bienes catalogados, en los términos establecidos, en su caso, en la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y proyecto de urbanización exigibles.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

d) Los incumplimientos en materia de gestión urbanística, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

e) La obstaculización de la inspección urbanística.

4. Son infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación o el planeamiento urbanístico y no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además, la realización de actos sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico.

5. Se considera infracción continuada aquella conformada por dos o más actuaciones tipificadas de idéntica naturaleza, entre las que exista una conexión espacio-temporal y mediante las cuales se persiga un único resultado, común y conjunto.

La sanción aplicable será la correspondiente al resultado final perseguido en su cuantía máxima.

6. Se entiende por infracciones permanentes aquellas como las de uso cuyos efectos perturbadores de la ordenación urbanística no se agotan en el acto de la consumación y son susceptibles de interrupción por la simple voluntad del autor sin que resulte precisa la adopción de las medidas restauradoras de la realidad que impliquen la demolición total o parcial de edificaciones incorporadas por accesión a los inmuebles sobre los que la infracción se cometió.

7. La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada con multa de 30 € a 300 € por plaza de acampada.

Cuando dichos campamentos no fueran legalizables, se actuará respecto a sus instalaciones fijas en los términos previstos en el artículo 243 de este Texto Refundido. La orden por la que se disponga el cese de actividad de un campamento se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en dos medios de comunicación de amplia difusión, uno a nivel regional y otro nacional, y, cuando fuesen conocidos, se notificará singularmente a los propietarios de elementos móviles de acampada allí existentes, a fin de que en el plazo de quince días se proceda a su retirada. Si transcurrido el mismo esta no se hubiere efectuado se precintarán dichos elementos y quedarán consignados en poder del Alcalde a los efectos previstos en el artículo 615 del Código Civil.

Artículo 249. *Responsables.*

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística, autorización preceptiva ni orden de ejecución, con inobservancia de sus cláusulas o sin respetar sus condiciones serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor o agente-empresario de las obras y, en su caso, el constructor y el técnico director de las mismas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se tipifican en el presente Texto Refundido. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. En las obras amparadas en una autorización, licencia o en un acuerdo municipal legitimador de las mismas cuyo contenido u otorgamiento sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística muy grave o grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la autorización, licencia o acto legitimador sin los informes municipales previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

Artículo 250. *Sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con las multas determinadas, en su caso, por el precepto del presente Título que las establece, y, para el resto de los supuestos, dependiendo del valor de la obra realizada y del beneficio económico derivado de la infracción, de la siguiente forma:

a) Las leves, con multa de 150 € a 6.000 €.
b) Las graves, con multa de 6.001 € a 300.500 €.
c) Las muy graves, con multa de 300.501 € a 1.202.000 €.

2. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, además de con las multas previstas en el apartado 1 anterior, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para obtener subvenciones y ayudas públicas del Principado de Asturias o de las entidades locales, para disfrutar de beneficios fiscales establecidos por la legislación del Principado de Asturias o relativos a los tributos locales, todo ello con relación a la ejecución de obras y la prestación de servicios en el ámbito del urbanismo, la construcción en general y las obras públicas.

b) Inhabilitación para la realización del mismo tipo de obras que determinaron la infracción.

Las medidas a que se refieren las letras a) y b) anteriores podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves.

3. En cualquier caso, la Administración urbanística competente deberá ordenar la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración de la realidad alterada. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

4. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción urbanística se realicen al amparo de autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas conforme a la legislación urbanística y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal.

Si la anulación a que se refiere el párrafo anterior es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

5. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

Artículo 251. *Tipos específicos de infracciones y sanciones.*

1. Con independencia de la ejecución subsidiaria establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el incumplimiento de las órdenes de ejecución emanadas de las autoridades urbanísticas dará lugar a la imposición de una multa cuyo importe oscilará entre el 5 por 100 y el 20 por 100 del importe en que se presupuesten las obras requeridas para la cumplimentación de dichas órdenes.

2. La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, será sancionada con una multa del 5 por 100 de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la multa equivaldrá a la que corresponde a las edificaciones tradicionales de la misma naturaleza.

3. Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento urbanístico serán sancionadas, si se hubiesen realizado sin licencia, con una multa del 5 al 20 por 100 del valor en mercado de la madera abatida.

Dicha sanción se impondrá en su grado máximo cuando el suelo objeto de la actuación estuviera clasificado como no urbanizable de especial protección.

4. El anunciador que coloque sin licencia carteles de propaganda visibles desde la vía pública será obligado a retirarlos y sancionado con una multa de 300 euros a 6.000 euros, graduándose el importe en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Fuera del suelo urbano sólo podrá concederse licencia en aquellos lugares y supuestos para los que la ordenación urbanística autorice este tipo de actividad publicitaria.

Con independencia de esta sanción, el anunciador que demore la retirada de la valla o cartel ordenada por la Administración, incurrirá en multa coercitiva de 150 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de la orden.

5. Los cerramientos de fincas que se realicen sin licencia serán sancionados con una multa del diez al quince por ciento de la cantidad invertida en los mismos. La demolición de cierres no ajustados a la normativa urbanística se llevará a cabo con arreglo a los procedimientos establecidos en el Título VIII, artículos 243 y siguientes, de este Texto Refundido.

Dicha sanción será del veinte al treinta por ciento cuando el cierre sea de fábrica, a no ser que se trate de murias tradicionales de piedra natural, a las que se aplicará el régimen previsto en el párrafo anterior.

Artículo 252. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá con arreglo a lo establecido en la normativa básica estatal y en la normativa del Principado de Asturias sobre procedimiento sancionador. En cualquier caso la incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditado a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso administrativo alguno.

3. Siempre que tenga conocimiento de un hecho presuntamente constitutivo de infracción urbanística, la autoridad local competente dictará providencia decidiendo la incoación del procedimiento sancionador o, si así procediera a la vista de las informaciones complementarias cuya práctica se hubiese realizado, el archivo de las actuaciones.

Será preceptiva la instrucción del expediente sancionador siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas que se prevén en el Título VIII de este Texto Refundido.

4. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, cuando la expresada autoridad no actúe conforme a lo indicado en el punto anterior o diere lugar con su pasividad a la paralización de actuaciones, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le advertirá de la necesidad de iniciar o concluir el expediente, señalando a tal efecto el plazo que razonablemente estime adecuado y que, en ningún caso, excederá de seis meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que se produzcan las actuaciones cuyo obligado cumplimiento hubiere sido advertido quedarán sin efecto las competencias municipales, que pasarán a ser ejercitadas por el titular de la Consejería citada.

5. Los Instructores y Secretarios de expedientes sancionadores que incumpliesen los plazos propios del procedimiento sancionador o dieran lugar, con su actitud pasiva, a la paralización de actuaciones por un período superior a tres meses, incurren en una infracción cuya sanción se cuantificará entre 300 euros y 1.500 euros, sin perjuicio de su remoción en los expresados cargos si fuese necesaria para la correcta prosecución del expediente.

Quedarán, no obstante, libres de responsabilidad cuando actúen en función de órdenes recibidas, siempre que oportunamente y mediante escrito razonado hubiesen advertido de la improcedencia o ilegalidad de la correspondiente orden a la autoridad que se la dió, a la autoridad que les nombró y al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 253. *Circunstancias modificativas de la responsabilidad.*

1. Además de las circunstancias modificativas de las responsabilidad por infracciones urbanísticas que establece la legislación del Estado, son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores:

a) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad urbanística relativas a la defensa de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

b) La iniciación de las obras por el contratista sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que

justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección de obra.

2. Será motivo de atenuación de la responsabilidad la comunicación de la infracción a la Administración, que podrá dejar exento al denunciante si éste acredita el desconocimiento de la misma hasta el momento de la denuncia y no hubiese estado obligado a poseer dicho conocimiento como consecuencia de la intervención en la obra propia de su profesión y oficio.

3. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa deberá imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción.

Artículo 254. *Órganos competentes.*

1. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas serán las siguientes:

a) Los Alcaldes, en los concejos que no excedan de 5.000 habitantes, hasta 6.010 €; en los que no excedan de 15.000 habitantes, hasta 18.030 €; en los que no excedan de 30.000 habitantes, hasta 60.101 €; en los que no excedan de 80.000 habitantes, hasta 90.151 €, y en los de más de 80.000 habitantes, hasta 150.253 €.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 300.506 €.

c) El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 1.202.000 €.

2. Cuando el Ayuntamiento pertenezca a una mancomunidad y sea este organismo quien conforme sus competencias, instruya el expediente, la capacidad sancionadora del Alcalde quedará fijada con arreglo a la población total de la entidad supramunicipal.

3. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes como consecuencia de infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos.

Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración municipal se proponga una multa que exceda por razón de la cuantía de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga remitirá su importe al Ayuntamiento que tramite el expediente dentro de los diez días siguientes al cobro de la sanción.

Si un Ayuntamiento fuese advertido por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la existencia de una presunta infracción y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes no lo impulsara con la diligencia precisa, de tal modo que la Consejería hubiese de suplir la pasividad municipal mediante sustitución de su inicio o conclusión, el importe de la multa que se imponga será asignado a la Comunidad Autónoma.

4. Además de las autoridades enumeradas en el apartado 1, la competencia para acordar la iniciación del expediente sancionador podrá corresponder a las entidades locales en régimen normal o a las entidades supramunicipales y órganos urbanísticos especiales previstos por las leyes.

Artículo 255. *Plazo de prescripción de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año, a contar desde la fecha en que se hubieran concluido las actuaciones constitutivas de las mismas, incumbiendo al inculpado la prueba de la total terminación, o, en su caso, desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización.

2. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.

TÍTULO X

Inspección urbanística

Artículo 256. *Funciones y competencias.*

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo deben realizar con el fin de comprobar que una y otro se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A tales efectos, incumbe a la inspección urbanística:

a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

b) Constatar y denunciar cuantas anomalías observen.

c) Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.

d) Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico le sean encomendadas por la autoridad de que dependan.

2. La función inspectora será desarrollada por los siguientes organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito comarcal o supramunicipal.

c) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que, con dedicación exclusiva y con carácter permanente, se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. Además de las competencias señaladas en el apartado 1 de este artículo, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las entidades locales y a sus correspondientes inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística.

Mediante Planes de Inspección específicos, el Principado de Asturias establecerá las medidas precisas para el más eficaz desarrollo de la inspección urbanística y control de la legalidad urbanística que le incumbe.

Artículo 257. *Ejercicio de las funciones de inspección.*

1. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por este Texto Refundido.

En las dependencias de cada inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hubieren extendido.

Concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la inspección municipal al menos dos veces, una de ellas con motivo del inicio o acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación.

2. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las entidades a que se refiere el artículo 232, y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencias en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes.

3. A los efectos señalados en el número 3 del artículo 256, la Inspección Urbanística Regional tendrá acceso a los libros de visitas y registros de actas de las inspecciones locales y podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias asesoras.

Artículo 258. *Actas de inspección urbanística.*

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

2. El acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviere presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá por correo certificado al promotor y, de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

3. Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, lo contrario.

Disposición adicional única. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

Todas las referencias efectuadas por la normativa sectorial del Principado de Asturias al Jurado Provincial de Expropiación se entenderán hechas al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico en vigor.*

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en este Texto Refundido será de aplicación desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, al planeamiento y normativa urbanística vigente en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Se aplicarán al suelo clasificado como urbano las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbano.

b) Las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada.

2. Si a la fecha de entrada en vigor de este Texto Refundido los Ayuntamientos que dispusieran de suelo urbanizable no hubiesen procedido conforme se establecía en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o si la cantidad de suelo urbanizable de carácter prioritario fuera notoriamente insuficiente para la satisfacción de las necesidades urbanísticas que se constaten, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Para ello, el Consejo de Gobierno declarará, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, el interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados. A continuación se formularán los Planes Parciales, o se modificarán los ya aprobados, para incluir la nueva calificación.

3. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, pasará a regirse por las normas que para el mismo se contienen en este Texto Refundido, con observancia de las previsiones establecidas en las reglas siguientes:

a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el

planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.

b) Mientras no se apruebe esa adaptación ni se cumpla el plazo de un año, el suelo no urbanizable genérico continuará rigiéndose por la normativa existente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 3/2002, de 19 de abril, en lo que se refiere al régimen del suelo, sin perjuicio de que las autorizaciones, licencias y Estudios de Implantación que se necesiten para llevar a cabo las actuaciones pretendidas en dicho suelo deban someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido.

c) Si vence el plazo previsto para la adaptación del planeamiento, el suelo no urbanizable genérico quedará sometido al régimen previsto en este Texto Refundido para el suelo no urbanizable de interés, y en la medida en que sea compatible con él, a lo que establezca el planeamiento existente a la citada fecha. En aquellos concejos cuyo planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, en la medida en que sean compatibles resultarán aplicables los artículos 127 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983.

d) En los núcleos rurales, y en tanto no se apruebe la adaptación exigida en la letra a) anterior de este mismo apartado, ni el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, se seguirá aplicando lo dispuesto en el planeamiento existente. En el caso de que el planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, resultarán aplicables los artículos 137 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983. Las eventuales modificaciones del planeamiento urbanístico relativas a los núcleos rurales que se produzcan, en su caso, antes de la aprobación inicial del Catálogo referido deberán atenerse en todo caso a los citados preceptos, que tendrán en este supuesto carácter vinculante para el planeamiento general. Desde que el Catálogo cuente con aprobación inicial, sus determinaciones deberán incorporarse a la regulación de esta clase de suelo, prevaleciendo sobre el régimen resultante del planeamiento urbanístico existente, o de cualquier otra norma aplicable, que resulte contradictorio con ellas.

4. En tanto se procede a la aprobación del Catálogo de Núcleos Rurales, toda alteración de la clasificación urbanística de un núcleo rural o de terrenos incluidos en su entorno próximo, deberá ser aprobada expresamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. En todo caso, el instrumento por el que se acuerde la modificación urbanística del núcleo deberá adoptar las medidas oportunas para preservar los elementos de interés paisajístico o ambiental que posea el conjunto.

5. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal existentes a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, continuarán aplicándose de acuerdo con sus propias prescripciones y con lo que se establece en este Texto Refundido y en sus disposiciones transitorias. En caso de que se proceda a su revisión total, deberán ser sustituidas por un Plan General de Ordenación, aprobado de conformidad con lo dispuesto en este Texto. Cuando no sea necesaria una revisión total de la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias, sus prescripciones podrán ser objeto de modificación o de revisión parcial, sin necesidad de cambiar su denominación a la de Plan General de Ordenación, si bien las alteraciones se regirán, en cuanto a su procedimiento y contenido, por lo dispuesto en este Texto Refundido para la modificación y revisión de los Planes Generales de Ordenación.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.*

Todos aquellos procesos de revisión o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación

provisional, deberán someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación.

Disposición transitoria tercera. *Actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.*

1. Los procedimientos de ejecución del planeamiento que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, se continuarán rigiendo, en cuanto a su funcionamiento y fases, por la normativa anterior a la citada Ley. Se entenderá que se encuentran iniciados los procedimientos en los siguientes casos:

a) Si el sistema de actuación es el de compensación, cuando se hayan aprobado definitivamente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación.
b) Si el sistema de actuación es el de cooperación, cuando se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
c) Si el sistema de actuación es el de expropiación, cuando se haya formulado el Proyecto de Expropiación.

2. En todo caso, los deberes de los propietarios de terrenos serán los establecidos en este Texto Refundido desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, exigiéndose también dichos deberes en las actuaciones que se encuentren en ejecución a la citada fecha, salvo aquellas en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Disposición transitoria cuarta. *Edificación y rehabilitación forzosa.*

1. El plazo para el cumplimiento del deber de edificar o, en su caso, rehabilitar, será el establecido en la normativa anterior a la entrada en vigor de Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuando ya hubiera comenzado su cómputo a la citada fecha.
2. El plazo supletorio previsto en el apartado 2 del artículo 205 de este Texto Refundido comenzará a contarse a partir de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, respecto de aquellos casos en los que la normativa anterior a la citada Ley no establecía el deber de edificar y este Texto Refundido sí lo haga, y el hecho que este Texto toma como referencia para el cómputo del plazo ya se haya producido en el momento de entrada en vigor de dicha Ley.
3. Los mecanismos previstos en el presente Texto Refundido para el supuesto de que se incumpla el deber de edificar se aplicarán a todos los inmuebles respecto de los que se haya cumplido el plazo respectivo antes de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o se cumpla con posterioridad a ella, aunque el plazo sea el establecido en la normativa anterior o haya comenzado a computarse antes de la entrada en vigor de la citada Ley, y sin necesidad de que le inmueble estuviese inscrito en el Registro Municipal de Solares. En todo caso, el inicio de los procedimientos de edificación o rehabilitación forzosa no podrán producirse antes de que transcurran seis meses desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Disposición transitoria quinta. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

Hasta la constitución del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias continuará interviniendo el Jurado Provincial de Expropiación en las expropiaciones que este Texto Refundido atribuye a la competencia de aquél.

Disposición transitoria sexta. *Catálogos urbanísticos.*

1. Las previsiones establecidas en este Texto Refundido respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuenten con planeamiento general o especial en el que aparezcan relacionados

de manera unitaria bienes, espacios o elementos de interés público relevante que deban ser conservados o recuperados, o se remitan a un catálogo independiente, y, en cualquiera de estos casos, sus previsiones no se acomoden o resulten contradictorias con las determinaciones que para los Catálogos urbanísticos establece este Texto. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación urgente al Texto Refundido, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que completen, incluidos los actos preparatorios. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del planeamiento urbanístico general.

2. El planeamiento urbanístico general que se encuentre en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional, deberá ser igualmente objeto de adaptación urgente a este Texto Refundido, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

4. En los concejos carentes de planeamiento urbanístico general se podrán aprobar Catálogos urbanísticos independientes, con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

Disposición transitoria séptima. *Concejos carentes de planeamiento urbanístico general.*

1. En los concejos que, a la entrada en vigor de este Texto Refundido todavía no dispongan de Plan General o de Normas Subsidiarias municipales, continuarán aplicándose, hasta la aprobación de un Plan General de Ordenación, los Proyectos de Delimitación que hayan sido aprobados de conformidad con la legislación urbanística vigente a la citada fecha. Si el concejo no dispone de Proyecto de Delimitación, deberá iniciar en el plazo más breve posible la tramitación de un Plan General de Ordenación.

2. En suelo urbano, mientras no exista planeamiento o norma urbanística que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Disposición final primera. *Normalización y tratamiento informático de las licencias urbanísticas.*

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias está facultado para regular por Decreto la información que deben contener y la forma que han de revestir los documentos expresivos de las licencias, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario y actualización de cuantías.*

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de este Texto Refundido.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá actualizar por Decreto la cuantía de las multas establecidas en el artículo 254 de este Texto Refundido, en consonancia con la evolución del índice general de precios elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

§ 3

Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 261, de 10 de noviembre de 2004
«BOE» núm. 296, de 9 de diciembre de 2004
Última modificación: 30 de diciembre de 2006
Referencia: BOE-A-2004-20810

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

PREÁMBULO

I

El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones.

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas.

La Ley pretende recoger los contenidos centrados en las políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, del que surgen dos medidas primordiales que originan la presente Ley.

La primera de las medidas consiste en la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.

La segunda tiene como objetivo integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que

construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palíen las actuales dificultades de acceso a la vivienda y conjuguen los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

II

Definido su objeto en un capítulo preliminar, la Ley, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y vivienda, se divide en dos capítulos más, dando respuesta cada uno de ellos a las dos medidas antes anunciadas.

El primero de ellos define la nueva vivienda protegida concertada, las dependencias complementarias que podrán vincularse a ella, así como el destino de las mismas. Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue facilitar el acceso por los ciudadanos a una vivienda a precios asequibles y atemperar el precio de la vivienda libre mediante el mantenimiento de los precios de la vivienda protegida.

Así, la Ley limita de por vida el precio máximo de venta, ajustado al vigente en cada momento para las de nueva construcción, y su venta durante cinco años, para favorecer que el destino de las viviendas se ajuste a los fines de la política de vivienda.

En su segundo capítulo, la Ley regula un procedimiento nuevo para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas cuya finalidad es permitir que se incorporen al desarrollo urbano suelo idóneos desde el punto de vista territorial y ambiental y que garanticen un acuerdo previo entre propietarios, promotores y Administraciones Públicas, de manera que el desarrollo de la actuación garantice la producción de viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

De este modo, el procedimiento contempla que, para su puesta en marcha, el promotor haya acordado previamente con los propietarios del suelo unas condiciones que permitan la construcción de viviendas protegidas ya que, de lo contrario, no se iniciará la tramitación de la nueva ordenación urbanística.

La actuación ha de ser refrendada mediante convenio por el Ayuntamiento y el Principado de Asturias y, así, se compartirá el compromiso público de la misma y el de su tramitación administrativa mediante una aprobación inicial municipal y otra definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Se ha estimado conveniente introducir, mediante la inserción de nuevos artículos, la nueva regulación en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recientemente aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, de modo que esta nueva producción legislativa no genere una innecesaria dispersión normativa.

III

Junto a la introducción del nuevo procedimiento de ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas, el capítulo II introduce otras modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Las modificaciones que afectan al contenido tienen por objeto coordinar la tramitación de los estudios de implantación y las autorizaciones de uso en suelo no urbanizable, acortar los plazos del sistema de actuación de los suelos de urbanización prioritaria, mejorar la gestión de los patrimonios públicos de suelo para lograr la máxima agilidad en la gestión de suelo destinado a viviendas protegidas, ajustar su redacción a lo previsto en la normativa estatal en cuanto al pago de las expropiaciones y, por último, evitar efectos indeseados en la declaración de ruina.

Junto a éstas, se añaden algunas modificaciones relativas a la estructura del Texto Refundido para integrar convenientemente en su sistemática los nuevos artículos creados, relativos a la ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas.

IV

La Ley se completa con diversas disposiciones adicionales, referida la primera al precio máximo de la vivienda protegida concertada. La segunda y tercera proponen medidas de control de los precios máximos de venta de todas las viviendas protegidas que eviten algunas disfunciones actuales en el sistema de precios máximos de dichas viviendas, consistentes en señalar para todas las viviendas protegidas una limitación en su precio máximo de venta durante toda su vida útil y la obligación de que los contratos privados, que habrán de elevarse a escritura pública, se firmen ante funcionario público para garantizar el adecuado tráfico jurídico de estos inmuebles. El objeto de estas medidas es asegurar que el destino de estas viviendas se ajuste a sus fines, es decir, garantizar el acceso a una vivienda a precios razonables y controlar el precio medio del mercado de vivienda mediante viviendas con precio de venta limitado de por vida, sin que sus segundas o posteriores transmisiones entren en el juego del libre mercado como si fueran otro bien de consumo o inversión más y no uno de primerísima necesidad para los ciudadanos.

Por último, la disposición adicional quinta pretende suponer un estímulo para las Administraciones de cara al examen de la conveniencia de implantar paneles de energía solar térmica o fotovoltaica en viviendas y demás edificaciones.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto de la presente Ley:

a) La definición y regulación de una modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, ligada al suelo en el que se podrá promover su implantación.

b) La regulación de un procedimiento específico de aprobación de planeamiento que establezca la ordenación urbanística de los suelos destinados a acoger viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. Asimismo, constituye su objeto adoptar medidas que garanticen los precios de venta máximos de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus categorías, su actualización a lo largo del tiempo y el adecuado tráfico jurídico de las mismas, así como mejoras adicionales en la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística y del suelo.

CAPÍTULO I

Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada

Artículo 2. *Definición.*

1. Se considera como protegida concertada aquella vivienda que, situada en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan alcanzarla en ejecución de planeamiento, reúna además los siguientes requisitos:

a) Contar con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados que podrá alcanzar los ciento veinte metros cuadrados útiles en el caso en que las condiciones sociales así lo requieran y se justifique convenientemente.

b) Obtener la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Tener un precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda que figurará en la citada calificación de la vivienda.

d) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo,

ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas será de treinta años, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

Artículo 3. *Destino y otras condiciones de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas concertadas, sean para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino. Las viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los programas públicos de vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

2. Podrán ser promotores de viviendas protegidas para su venta o cesión en régimen de alquiler las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Las viviendas protegidas concertadas no podrán ser transmitidas ínter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en esta Ley, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Quedan exceptuadas las familias numerosas, para los supuestos de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad; asimismo, por autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán exceptuarse los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá exceptuarse también por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados en los términos que reglamentariamente se determinen. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler, previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas concertadas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida concertada de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

Artículo 4. *Medidas de control.*

1. El incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente de las viviendas protegidas concertadas para uso propio, así como el no ofrecimiento en arriendo o la no inclusión en los Programas Públicos de Vivienda de aquellas destinadas al alquiler, constituyen causas de expropiación forzosa que la Administración está facultada a ejercer. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare previa audiencia al interesado constatada alguna de dichas causas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

3. Reglamentariamente se determinarán otras facultades de control para verificar el destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente, incluida la facultad de inspección.

Artículo 5. *Infracciones.*

1. Las infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2. Se considera infracción leve:

a) La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.

b) No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

3. Se considerará infracción grave:

a) No formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos.

b) Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el apartado 1 del artículo 3.

4. Se considerará infracción muy grave:

a) Vender una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de venta.

b) Alquilar una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de alquiler.

5. Se consideran, asimismo, infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas las contempladas en los artículos 4 a 6 de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, en la redacción dada por la Ley del Principado de Asturias 7/1997, de 31 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

Artículo 6. *Sanciones.*

1. Con carácter general, las infracciones se sancionarán conforme a lo establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

2. Las infracciones tipificadas como graves conforme al apartado 3.b) del artículo anterior, con multa del veinticinco por ciento del precio máximo de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 de esta Ley.

3. Las infracciones tipificadas como muy graves conforme al apartado 4 del artículo anterior, con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

CAPÍTULO II

Medidas en materia de suelo

Artículo 7. *Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

Se crea una nueva Sección 4.ª, «Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas», pasando la actual Sección 4.ª a ser 5.ª, en el Capítulo III, del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, integrada por los artículos 74 bis, 74 ter y 74 quater, con la siguiente redacción:

«Artículo 74 bis. *Conveniencia de la ordenación especial.*

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. *Suelos de procedencia.*

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.
b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.
c) Suelos urbanizables no sectorizados.
d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.
3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. *Procedimiento para la ordenación especial.*

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.
2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido».

Artículo 8. *Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

1. Se añaden los artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«Artículo 91 bis. *Actuaciones previas.*

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del ochenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.

b) Número de viviendas protegidas a realizar.

c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.

d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.

f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.

g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.

i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.

k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los

efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. *Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.*

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres

meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización».

2. La Sección 3.ª del Capítulo IV del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, pasa a quedar organizada en las siguientes Subsecciones:

a) Subsección 1.ª, «Planes Generales de Ordenación intermunicipales»: actual artículo 85.

b) Subsección 2.ª, «Tramitación del planeamiento general»: actuales artículos 86 a 88.

c) Subsección 3.ª, «Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación»: actuales artículos 89 y 90.

d) Subsección 4.ª, «Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas»: actual artículo 91.

e) Subsección 5.ª, «Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas»: nuevos artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater.

f) Subsección 6.ª, «Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización»: actuales artículos 92 a 94.

g) Subsección 7.ª, «Otras disposiciones»: actuales artículos 95 a 97.

Artículo 9. *Conflictos con proyectos de obras promovidas por el Estado.*

Se da una nueva redacción al párrafo segundo del artículo 18 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.»

Artículo 10. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

Se da nueva redacción al apartado 5 del artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de

Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 11. *Autorización excepcional para usos en zona de protección específica.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 134 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 12. *Derecho del propietario de suelo urbanizable en transformación a la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 140 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.»

Artículo 13. *Obligación de adjuntar la cédula o el certificado urbanístico en enajenaciones de terrenos.*

Se añade un inciso final al apartado 3 del artículo 145 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, cuya redacción queda como sigue:

«3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al titulo la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.»

Artículo 14. *Agilización de plazos en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

1.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.»

2.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.»

3.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 161 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.»

4.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 165 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.»

Artículo 15. *Deber de rehabilitación.*

Se añade un apartado 5 al artículo 204 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.»

Artículo 16. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 205 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

> «2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.»

Artículo 17. *Destino de patrimonios públicos de suelo a viviendas protegidas.*

Se da nueva redacción a la letra b) del artículo 217 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

> «b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.»

Artículo 18. *Enajenación, cesión y permuta de bienes de patrimonios públicos de suelo.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

> «a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:
>
> 1.ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.
>
> 2.ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.»

2.º Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y

urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.»

3.º Se añade una letra d) al apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.»

Artículo 19. *Pago del justiprecio y adjudicación de parcelas en expropiaciones.*

Se da nueva redacción al artículo 224 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«Artículo 224. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.»

Artículo 20. *Reglas complementarias sobre derecho de superficie.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 226 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.»

Artículo 21. *Contenido de la notificación de la licencia.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 231 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.»

Artículo 22. *Régimen de ruina.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.»

2.º Se añade un apartado 6 al artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.»

Artículo 23. *Adaptación al Texto Refundido de la clasificación del suelo no urbanizable vigente a su entrada en vigor.*

Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 3 de disposición transitoria primera del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.»

Disposición adicional primera. *Precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas concertadas.*

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida concertada para el año 2004, conforme a esta distribución territorial:

a) En los Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero, dicho precio máximo será de 1.304,19 €. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones en las que las circunstancias de los terrenos relativas a sus condiciones físicas o a las preexistencias impliquen costes de urbanización extraordinarios que se justifiquen adecuadamente o

cuando se trate de actuaciones de rehabilitación, el precio máximo podrá alcanzar los 1.382,33 €.

b) En los concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa, dicho precio máximo será de 1.185,63 €. En las actuaciones excepcionales previstas en la letra anterior, dicho precio podrá alcanzar los 1.256,66 €.

c) En los restantes Concejos del Principado de Asturias, dicho precio máximo será de 1.033,55 €. Cuando se trate de las actuaciones excepcionales previstas en la letra a) anterior, dicho precio máximo podrá alcanzar 1.095,55 €.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, actualizará anualmente estos precios.

3. Se autoriza al Consejo de Gobierno a variar mediante decreto la distribución territorial señalada en el apartado primero cuando las circunstancias sociales y del mercado así lo justifiquen. Dicha variación podrá alcanzar a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 74 ter de este Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Reglamentariamente se determinará el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas.

Disposición adicional segunda. *Régimen legal de las viviendas protegidas y precios máximos en segundas o posteriores transmisiones.*

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo caso se aplicarán con independencia de quién sea el promotor o propietario de las mismas.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas será de treinta años, excepto las procedentes de patrimonios públicos de suelo, que será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida, de la misma categoría, de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

4. El régimen de infracciones y sanciones establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley para las viviendas protegidas concertadas será, igualmente, de aplicación para las demás categorías de viviendas protegidas.

Disposición adicional tercera. *Transmisiones de viviendas protegidas y su formalización.*

1. Todas los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública.

4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a el, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá trasmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a titulo gratuito. Cualquier transmisión que se efectué de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje trasmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, cómo máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas protegidas de iniciativa pública.*

Tendrán la condición de viviendas protegidas de iniciativa pública aquellas viviendas que se sitúen en suelos originariamente propiedad del Principado de Asturias que hayan sido transmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Administración del Principado de Asturias y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

Disposición adicional quinta. *Fomento de las energías renovables.*

La Administración del Principado de Asturias y los Ayuntamientos promoverán las condiciones para que la construcción de viviendas y demás edificaciones incorpore sistemas de producción de energía solar térmica o fotovoltaica.

Disposición transitoria. *Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas.*

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas desarrolladas actualmente por la Administración del Principado de Asturias, a través de los Ayuntamientos, de la Sociedad para la Gestión y Promoción del Suelo, SA (Sogepsa) o de cualquier otra sociedad urbanística de las reguladas en el artículo 13 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 29 de abril, podrán acoger asimismo la modalidad de vivienda protegida concertada, sustituyendo la promoción de suelo para vivienda libre.

2. En las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la posibilidad de que los adquirentes de suelos calificados con destino a la promoción de vivienda protegida se acojan a la modalidad concertada prevista en esta Ley requerirá, en su caso, que así se haga constar expresamente en los respectivos contratos de compraventa de suelo.

3. Del mismo modo, en los solares con destino a vivienda protegida provenientes de actuaciones urbanísticas concertadas ya desarrolladas en los que no se hubiesen ejecutado las viviendas sólo podrán destinarse a la categoría de vivienda protegida para la que fueron vendidos, quedando expresamente prohibido su destino a vivienda protegida concertada.

4. Las promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2007, no hayan obtenido calificación definitiva de vivienda protegida, en cualquiera de sus modalidades, podrán acogerse al régimen legal regulado en la misma, previa solicitud del promotor.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 4

Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 91, de 10 de mayo de 2024
«BOE» núm. 134, de 3 de junio de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2024-11191

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley del Principado de Asturias de Impulso Demográfico.

PREÁMBULO

I

1. El cambio demográfico no es un proceso exclusivo de Asturias. Al contrario, en sus rasgos generales es compartido, con algunas singularidades y diferencias, con otras regiones de España y del resto de Europa. El envejecimiento, el descenso de las tasas de natalidad, el despoblamiento, la despoblación, el abandono del medio rural o los desiguales balances y comportamientos de los movimientos migratorios son algunas de las facetas más destacadas de este fenómeno.

2. Nos encontramos, por tanto, ante un estructural y complejo problema y una tendencia generalizada en nuestro entorno que requiere, por una parte, la movilización de políticas, planes, medidas y acciones que tienen su horizonte principal en el medio y largo plazo y, por otra, la preparación y la adaptación de la sociedad asturiana y las instituciones públicas para asumir un proceso de largo recorrido ante el que no hay respuestas sencillas, ni inmediatas, y que requerirá de un trabajo continuado y perseverante para paliar sus efectos, atenuar sus consecuencias, adaptarse a las nuevas realidades que nos impone y buscar alternativas y soluciones de mejora.

3. En esencia, el cambio demográfico se manifiesta en dos ámbitos diferentes y en muchos aspectos relacionados entre sí. En primer lugar, la propia estructura demográfica de la sociedad y, en segundo lugar, la distribución de la población en el territorio. En la estructura demográfica destaca en Asturias como uno de los rasgos más evidentes el envejecimiento, como resultado esencialmente de cuatro factores: la historia demográfica de Asturias, especialmente vinculada a la industrialización de mediados del siglo pasado; la evolución positiva de la esperanza de vida; la disminución de las tasas de fecundidad y natalidad, y el desigual balance migratorio, que ha pasado a lo largo de la historia regional por diferentes coyunturas.

4. El envejecimiento es, con toda probabilidad, el principal rasgo que define la particular demografía asturiana. Estamos ante una población envejecida, con un porcentaje actual de personas de 65 años y más del 26,57 % (según los datos de la Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales SADEI, 2021). La tendencia se ha acelerado en las últimas décadas y continuará haciéndolo durante los próximos años por la incorporación del *baby boom* a este grupo de edad. Este proceso de «gerontocrecimiento» se producirá independientemente de lo que ocurra en los tramos inferiores de la pirámide demográfica, incluso, en el mejor de los escenarios posibles, con un aumento de la natalidad, o, incluso, la llegada de nueva población joven migrante, y se hará aún más notable como consecuencia del aumento de la esperanza de vida de la población asturiana, que alcanzaba en 2022 los 85,14 años para las mujeres y 79,65 para los hombres (SADEI, 2022).

5. Por la parte baja de la pirámide demográfica se detectan también unas bajas tasas de natalidad (nacimientos por cada mil habitantes), una disminución de la fecundidad (número de hijos por mujer) y un retraso de la llegada a la maternidad de las mujeres. Se puede observar cómo desde el tramo 35-39 años hacia abajo disminuye el número de efectivos, consecuencia del comienzo del proceso del descenso de la natalidad que arrancó a finales de los años setenta del pasado siglo. Una tendencia que, aunque se recuperó ligeramente en la primera década del siglo XXI (véase el incremento en el tramo 5-9 años), volvió a la tendencia regresiva en la segunda década y en los inicios de la tercera.

6. A lo largo de las últimas décadas, por distintas e interrelacionadas razones, se ha producido una continua caída de las tasas de natalidad y de los valores de la fertilidad, acompañada de un constante retraso en la edad a la que las mujeres tienen el primer hijo, con una edad media regional de 32,78 años (SADEI, 2022). Obviamente, existe una relación directa entre ambos parámetros, en tanto que la disminución de la fecundidad incide en una baja del número de nacimientos, que a su vez hay que poner en relación con la llegada a la edad fértil de generaciones menos numerosas.

7. Las dificultades para acceder al empleo y a la vivienda a pesar de tener un empleo o la emigración juvenil en busca de oportunidades laborales acordes a su calificación académica y profesional fuera de la región constituyen otras de las características de la dinámica demográfica asturiana, que son, en buena parte y en términos generales, compartidas con otras regiones españolas con problemas y comportamientos demográficos similares.

8. La llegada de nueva población a Asturias, bien sean personas procedentes del extranjero, de otras regiones españolas o retornadas, se manifiesta como una de las vías más interesantes para contribuir a paliar los efectos de la crisis demográfica, más allá de los esfuerzos que se hagan por retener a la población joven en Asturias o mejorar las condiciones socioeconómicas alentadoras de la natalidad e impulsar la corresponsabilidad en la crianza. Es por eso por lo que será necesario poner en marcha medidas y actuaciones dirigidas a atraer población, talento e inversiones, a la vez que se debe procurar una mayor atención e impulso a medidas que favorezcan el asentamiento permanente en la región de las personas inmigradas, su inclusión social y comunitaria y el arraigo en Asturias.

9. En definitiva, en la sociedad contemporánea asistimos, por una parte, a importantes cambios socioculturales y económicos, a distintos comportamientos reproductivos, a una mayor esperanza de vida, a una gran diversidad de opciones y circunstancias en la conformación de las familias y a complejos movimientos migratorios y, por otra, a la necesidad de procurar atención a los diferentes grupos de edad y a las diferentes situaciones y características de cada uno de ellos, lo que requiere la puesta en marcha de una gran variedad de medidas y acciones de conciliación, acompañamiento, incentivo, fomento o ayuda dirigidas a mejorar el bienestar social y a apoyar a las personas en las diferentes etapas de la vida. Todo ello, en conjunto, forma parte de un complejo proceso con significativas repercusiones en la conformación y gestión de las estructuras demográficas de las regiones y los países sobre las que hay articular medidas y políticas estructurales e innovadoras.

10. Desde el punto de vista territorial, el Principado de Asturias se organiza en 78 concejos, 857 parroquias y 6968 entidades singulares de población. Asimismo, el Principado se encuentra dividido en ocho comarcas funcionales desde las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en vigor desde el año 1991, reparto

utilizado en diversos ámbitos sectoriales, como el de la sanidad y el de los servicios sociales; y existen 39 parroquias rurales que, al amparo de la Ley del Principado de Asturias 11/1986, de 20 de noviembre, obtuvieron el reconocimiento de personalidad jurídica propia. La distribución territorial de la población hace que esta tienda a concentrarse en las ciudades del área central, siendo las zonas rurales del occidente y el oriente las que sufren más intensa y extensamente los problemas de despoblamiento, así como las cuencas mineras, aunque estos no se manifiesten de forma homogénea y dentro de la ruralidad regional se nos presenten distintas situaciones. No obstante, dos de las principales características territoriales de la región están relacionadas con la orografía esencialmente montañosa y la dispersión de los pequeños núcleos de población, que dificultan extraordinariamente y encarecen la prestación de los servicios públicos y la construcción y el mantenimiento de infraestructuras y, asimismo, condicionan el desarrollo de las actividades socioeconómicas de la población. Baste pensar que el 71,13 % de las entidades singulares de población tiene entre 1 y 50 habitantes y representa tan solo el 7,27 % de la población (SADEI, 2021).

11. Con respecto a la distribución de la población se dan en Asturias dos situaciones claramente contrapuestas, con diferentes problemáticas: una polarización entre un área central urbana, donde se concentra el 80 % de la población regional, que también comienza a dar síntomas de pérdida demográfica y en la que tiene una gran incidencia el fenómeno de la «ciudad difusa», y una zona rural, en la que se produce un intenso proceso de despoblamiento, envejecimiento y masculinización de la población.

12. Desde el punto de vista territorial, los mayores problemas se sitúan en la zona rural y de ellos se deriva el riesgo de pobreza y exclusión social: la situación demográfica –escasez de población, éxodo de habitantes, masculinización y envejecimiento de la población–, la lejanía al centro de la región y las zonas económicamente más activas, las carencias de infraestructuras y servicios, las dificultades de conexiones de transporte o los problemas relativos al mercado laboral –tasas de empleo más bajas y desempleo de larga duración–, la necesidad de enormes inversiones para iniciarse en los sectores tradicionales de la agricultura, la ganadería y la pesca –que dificultan mucho la entrada de nuevos activos, más allá del relevo familiar– y la percepción de estos sectores por amplia parte de la población joven –no se ven como una opción de empleo o profesión atractiva– generan un cúmulo de circunstancias adversas para sus economías locales y estructuras sociales que conducen a su fragilidad y a niveles de renta inferiores a la media regional.

13. No obstante, el medio rural y el tamaño medio de las ciudades asturianas ofrecen también importantes atractivos para la generación de nuevas actividades económicas y formas de vida. En los últimos años se detectan un ligero incremento de la población de algunos concejos rurales y una mayor diversidad de actividades económicas que abren una puerta a cambios de interés que conectan con las nuevas economías locales. Será necesario, por tanto, trabajar los aspectos relacionados con las nuevas posibilidades y funciones ecológicas y económicas de los distintos territorios rurales de Asturias y, asimismo, reforzar el acceso a determinadas infraestructuras y servicios, así como un mayor aprovechamiento ecosistémico de nuestros recursos, en línea con lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

14. Las tecnologías de banda ancha, el acceso a la red, la digitalización, el turismo y las distintas escalas y formas de producción agropecuaria y forestal –que van desde las agriculturas de proximidad a las que propician la gestión paisajística del medio hasta las de exportación– ofrecen nuevas oportunidades que permitirían fomentar la prosperidad económica de las zonas rurales. Lo mismo puede decirse de los aprovechamientos de las energías renovables a través de comunidades energéticas locales o la creación de entornos propicios para la diversificación productiva y el desarrollo del teletrabajo, la creación artística, artesanal o industrial, las empresas de prestación de servicios y el asentamiento de personas emprendedoras que contribuirán decididamente a la consolidación de unas nuevas economías rurales y a mejorar la cohesión social y territorial entre el medio rural y el urbano.

II

15. El impulso demográfico trasciende los ámbitos local, autonómico y estatal y se manifiesta en la Unión Europea como una cuestión clave que preocupa tanto en su dimensión estructural, con los desequilibrios en la composición de la pirámide poblacional o

los movimientos migratorios, por citar solo dos aspectos, como por la concentración demográfica, sea permanente o temporal, y los procesos de despoblamiento rural y la pérdida de la cohesión territorial y social entre el medio rural y el urbano.

16. La Ley de Impulso Demográfico del Principado de Asturias se alinea con las agendas internacionales y los objetivos y planteamientos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), la Agenda 2030, el Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones sobre los efectos del cambio demográfico y los fondos Next Generation de la Unión Europea, el Convenio Europeo del Paisaje y, asimismo, con las agendas nacionales, especialmente, la Agenda Urbana Española, la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico y el Plan de Recuperación: 130 medidas frente al reto demográfico del Gobierno de España.

17. La afectación de la cuestión demográfica a instituciones y ámbitos territoriales suprarregionales hace inevitable que se combinen políticas y actuaciones que se desplieguen en distintas escalas y en una doble dirección: de abajo arriba y de arriba abajo, así como en diferentes escalas de intervención que van desde los ámbitos locales a los comunitarios de la Unión Europea. Esta circunstancia hace también propicio el establecimiento de relaciones de colaboración y cooperación entre distintas instituciones y entidades, tanto públicas como privadas, y tanto de los ámbitos locales, regionales, estatales o europeos, pues es cierto que son numerosas las iniciativas que desde los distintos ámbitos se están llevando a cabo y eso genera un rico y variado intercambio de experiencias.

18. Asimismo, y desde distintos órganos de la Administración del Principado de Asturias, se han puesto en marcha planes, programas y estrategias sectoriales, territoriales y transversales, relacionadas directa o indirectamente con el impulso demográfico, que se articulan e integran con la presente ley, la complementan y amplían.

19. Es el caso de la Ley 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes, y de nuevas normas que persiguen la simplificación y agilidad de las tramitaciones administrativas; la Estrategia de Envejecimiento Activo del Principado de Asturias (ESTRENA) o el III Plan Estratégico de Igualdad Entre Mujeres y Hombres y, por extensión, el conjunto de planes que conforman el mapa de estrategias del Principado de Asturias y que desde el marco conceptual y general de la Estrategia Asturias 2030 orienta la acción política de la región.

20. En este sentido, y con mención especial, cabe decir que el 13 de julio de 2022 el Pleno de la Junta General del Principado de Asturias aprobó las conclusiones del dictamen elaborado por la Comisión Especial no Permanente sobre el Reto Demográfico, en el que se recoge un total de 219 propuestas relativas a los ámbitos del equilibrio territorial; la cohesión social; el medio rural; la economía, el empleo y la formación; la conciliación y la corresponsabilidad; la familia y la natalidad; la igualdad entre mujeres y hombres; la juventud; el envejecimiento; la fiscalidad; la interculturalidad, las personas migrantes y el retorno, y la cultura, el ocio y el deporte. Dichas propuestas y recomendaciones han sido trasladadas al articulado de la presente ley.

21. En el ámbito de la acción de la Administración del Principado de Asturias cabe destacar la puesta en marcha del Plan Demográfico del Principado de Asturias (2017-2027), que fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de octubre de 2017. La estructura de la estrategia de intervención del plan se organiza en 7 ejes, que se desglosan en 23 líneas estratégicas, que se concretan a su vez en 49 medidas y estas, en 216 acciones de intervención.

22. El plan despliega su estrategia de intervención a través de siete ejes: dinamización económica y TIC; igualdad de oportunidades, conciliación y corresponsabilidad para las familias; envejecimiento; relevo generacional; política migratoria; reequilibrio territorial y, por último, adaptación al cambio. Y sus objetivos son:

1.º Atenuar, y en la medida de lo posible invertir, el continuo proceso de envejecimiento y declive demográfico en el que se encuentra sumida la región.

2.º Avanzar en la corrección de los desequilibrios demográficos territoriales existentes a nivel interno en la región.

3.º Atender las necesidades de la población derivadas de la situación presente y futura.

23. Estos tres objetivos declarativos son imprescindibles para abordar la evolución del impulso demográfico a través de su proyección en el tiempo, pero no son definitivos para su solución. Son, sin duda, necesarios, pero no son suficientes. Desde el punto de vista de gestión, el Plan Demográfico es sumamente transversal y complejo, pues implica a la totalidad de las consejerías, direcciones generales y organismos públicos.

24. El tratamiento del impulso demográfico en Asturias obliga a plantear medidas y actuaciones en el corto, medio y largo plazo, unas dirigidas a atender las actuales necesidades de la sociedad y otras tendentes a sentar las bases de un nuevo modelo socioeconómico regional para el futuro. Abordar la cuestión demográfica supone también gestionar una situación que tiene muchas incertidumbres y algunas certezas. Entre estas últimas, que durante las próximas décadas tendremos que prepararnos para gestionar una población envejecida. Para hacer frente a ello tendremos que poner en práctica medidas y políticas de adaptación, de mitigación y de reversión.

25. Además del Plan Demográfico, desde la Administración del Principado de Asturias se puso en marcha y se gestiona el Plan Especial para los Concejos del Suroccidente Asturiano, que afecta a los concejos de Allande, Cangas del Narcea, Degaña, Ibias y Tineo y cuyo periodo temporal de aplicación va desde 2015 a 2025. Como plan especial, ha sido concebido a través de una programación estratégica orientada a contribuir a fijar población, combatir el envejecimiento y a la regeneración económica por medio de una revalorización de las potencialidades locales en un territorio cuyos indicadores y datos demográficos son significativamente peores que los que se dan en el resto de la región en lo relativo a la población censal, el elevado envejecimiento, la baja tasa de natalidad y el despoblamiento.

26. El plan se organiza a través de seis ejes de intervención: participación local y gobernanza; calidad de vida en el medio rural; infraestructuras y transporte; impulso a la economía y la capacitación; patrimonio cultural, ambiental y paisajístico y, por último, simplificación administrativa. A su vez, estos seis ejes se concretan a través de 14 líneas estratégicas, 33 medidas y 183 acciones de intervención. En el Plan Especial para los Concejos de Suroccidente (2015-2025) intervienen 32 direcciones generales y organismos públicos a través de 41 programas presupuestarios.

27. Esta ley se adecua a los principios de buena regulación: principio de necesidad, ya que expone de forma clara los motivos de su aprobación; de eficacia y proporcionalidad, al resultar el instrumento más adecuado para abordar el impulso demográfico y contener la regulación imprescindible a tal fin; de seguridad jurídica, ya que la norma se inserta de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico; de transparencia, pues contribuye a hacer más previsible y controlable la actuación administrativa, y de eficiencia, ya que tiende a la utilización más adecuada de los recursos públicos y a la simplificación de la relación de la ciudadanía con la Administración.

III

28. La ley tiene un total de 81 artículos y se organiza en un título preliminar, seis títulos, siete disposiciones adicionales, una derogatoria y cuatro finales. Es una ley que se marca como objetivo mejorar la tendencia demográfica de Asturias y pretende ser una herramienta legislativa que trascienda las limitaciones propias de la temporalidad de las legislaturas. Es, por tanto, una ley que nace con el objetivo de estar a la altura de las circunstancias del medio y largo plazo que caracterizan la propia naturaleza de la transición y cambio demográfico al que nos enfrentamos y que busca marcar orientaciones, generales y específicas, en lo relativo a la atención a la población regional, sus necesidades y aspiraciones; la prestación adecuada de los servicios públicos tanto a los distintos territorios como a las comunidades y grupos de edad; el impulso a las distintas funcionalidades de los territorios rurales y urbanos y la cohesión entre los mismos y, por último, a la creación de nuevas oportunidades tanto para las personas como para los territorios.

29. El título preliminar establece el objeto de la ley, su ámbito de aplicación y los principios y criterios generales que la orientan, así como las competencias de las distintas Administraciones públicas.

30. El título I se refiere a la necesidad de establecer una estrategia, una planificación y una programación demográfica coordinada para buscar la transversalidad, la concertación y las sinergias que surgen del despliegue de las distintas políticas sectoriales que directa o

indirectamente afectan y están implicadas en los asuntos vinculados a la demografía. Asimismo, establece la necesidad de contar con una nueva herramienta de evaluación: el informe de impacto demográfico.

31. El título II se refiere a la coordinación, la cooperación de las distintas políticas públicas y la gobernanza, tanto internamente desde el ámbito de la propia Administración del Principado de Asturias como de esta externamente con las entidades locales, estatales, europeas y otras comunidades autónomas y con las instituciones y entidades de naturaleza privada y asociativa. El título se articula a través de tres capítulos: el primero hace referencia a la coordinación y cooperación pública e institucional, el segundo a la cooperación público-privada y el tercero a la gobernanza del reto demográfico en los aspectos de la financiación y de la necesidad de impulsar los nuevos modelos de gobernanza y administración pública que necesitamos para gestionar un problema de tan largo recorrido, con tantas incógnitas como interrelaciones, así como de la organización y puesta en marcha de una comisión gubernamental de seguimiento, un observatorio y un consejo social para el reto demográfico.

32. El título III hace referencia a las relaciones entre la demografía y el territorio a través de tres capítulos. El primero se refiere a la organización funcional del medio rural asturiano atendiendo a sus características de situación y posición geográfica y al establecimiento de criterios para su clasificación. El segundo capítulo establece los criterios para la zonificación territorial por razones demográficas. Y el tercero plantea los elementos que favorecen y refuerzan la cohesión interna entre los distintos territorios de la región.

33. El título IV se dedica a la estructura de la población y a su organización y atención diferencial por grupos de edad, exposición a la vulnerabilidad y el fomento de la igualdad entre mujeres y hombres. Es el título que desarrolla los aspectos que relacionan el bienestar social con la demografía y el acceso a los servicios públicos, así como los movimientos migratorios, el fomento de la cohesión social y la igualdad. Se organiza a través de siete capítulos. El primer capítulo se refiere a las garantías de acceso al bienestar social y los servicios públicos. El segundo trata más específicamente la salud pública y el fomento de los hábitos saludables. El tercero se centra en la atención a los distintos grupos de edad. En lo relativo a las políticas para las personas mayores deberán tomar en consideración, entre otros aspectos, la solidaridad intergeneracional y la adaptación a los diferentes tipos de envejecimiento. Otros aspectos que trata este título tienen que ver con el apoyo a la discapacidad, la dependencia, la vida en soledad, la vida en el hábitat rural disperso, el relevo generacional y la promoción de la autonomía personal. El cuarto se dedica al acceso a la educación, en especial en lo tocante al medio rural, la transmisión de los conocimientos locales, el acceso a la formación y la promoción del ocio saludable, la cultura y el deporte. El quinto lo hace al apoyo a la población migrante, el fomento del retorno de los emigrantes, la atención a los refugiados y la captación de nuevos residentes. El capítulo sexto se centra en aspectos de cohesión social, tales como el acceso a la vivienda, la dinamización del movimiento asociativo y la inclusión de los colectivos vulnerables. Por último, el capítulo séptimo hace referencia a las políticas de igualdad entre mujeres y hombres en el contexto del nuevo impulso demográfico, la conciliación y la corresponsabilidad en la prestación de los cuidados.

34. El título V se vincula a la economía regional y local y sus relaciones con las dinámicas demográficas, y lo hace tanto en los aspectos de los sectores económicos como en los relativos al desarrollo territorial, con especial interés por el medio rural. La economía es un factor esencial para propiciar mejoras y cambios tanto en la estructura demográfica como en las dinámicas territoriales. No es el único factor movilizador, pero sí, probablemente, el más influyente. El título se despliega a través de siete capítulos. El primero establece las disposiciones comunes. El segundo, el apoyo y el fomento de la actividad empresarial y más específicamente la industrial. El tercero lo hace en los aspectos más netamente territoriales alrededor del desarrollo rural. El cuarto, en la digitalización y el acceso a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación como uno de los aspectos más transversales y comunes para el fomento de la economía regional y local. El quinto se centra en los aspectos relativos al empleo y los emprendedores. El capítulo sexto se dedica a la fiscalidad y el séptimo, a las infraestructuras.

35. El título VI trata de uno de los aspectos que durante más tiempo y más intensamente nos van a afectar en lo relativo al impulso demográfico: la adaptación a los cambios que

propiciará la evolución demográfica durante los próximos lustros. La puesta en marcha de medidas pensadas para adaptarse a esos cambios y de acompañamiento para la transición demográfica en la que nos encontramos, así como medidas dirigidas a la investigación y el diseño de proyectos experimentales forman parte de este título.

36. Las ocho disposiciones adicionales se ocupan del uso del lenguaje no sexista en el articulado; de la supresión de la Comisión del Plan Demográfico del Principado de Asturias, por coincidir sus funciones con las de la Comisión Gubernamental del Reto Demográfico, creada por la presente ley, y del establecimiento de plazos concretos para varios asuntos: dictar las normas reglamentarias necesarias para el desarrollo de la ley; elaborar la estrategia demográfica de intervención frente al reto demográfico; definir las directrices, criterios, instrucciones y metodología para la elaboración de los informes de impacto demográfico; desarrollar reglamentariamente el Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico; fijar los parámetros que definirán la zonificación regional, y desarrollar el Plan Retorna Asturias. La disposición derogatoria tiene un contenido genérico, dada la novedad de la regulación. Y en las disposiciones finales se contiene la modificación de la Ley del Principado de Asturias 3/2021, de 30 de junio, de garantía de derechos y prestaciones vitales, la habilitación normativa para el desarrollo reglamentario de la ley y se establece su entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» .

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

La presente ley tiene por objeto:

a) El establecimiento de los principios y fundamentos que deben orientar las medidas y actuaciones dirigidas a afrontar el impulso demográfico del Principado de Asturias, en los aspectos relacionados tanto con la estructura de la población como con la distribución de la misma en el territorio, prestando especial atención a la pérdida de población, el despoblamiento y el abandono rural, a la corrección de los desequilibrios entre grupos de edad, a la vulnerabilidad y la desigualdad de los mismos y a la mejora de la cohesión territorial y social.

b) La coordinación de las distintas políticas sectoriales de la Administración del Principado de Asturias con incidencia en la cuestión demográfica.

c) La promoción de la participación y la actuación conjunta tanto con otras Administraciones públicas como con entidades del ámbito social y ciudadano.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley será de aplicación a la Administración del Principado de Asturias y al sector público autonómico.

2. Las disposiciones de esta ley serán también aplicables a las entidades locales y al sector público dependiente de las mismas en los términos indicados en el artículo 5.

Artículo 3. *Principios, criterios rectores y objetivos.*

1. Son principios rectores de la presente ley los siguientes:

a) La igualdad entre hombres y mujeres y la corresponsabilidad entre ambos.

b) La especial atención a la superación de las desigualdades, sean estas de índole territorial, social o entre personas, y la especial consideración a los diferentes colectivos, comunidades o grupos de edad y a aquellas singularidades de los mismos que puedan ocasionar desventajas y dificultades en el desarrollo de sus derechos y obligaciones.

c) El fomento y el apoyo al desarrollo socioeconómico y cultural de los distintos territorios, los colectivos, las comunidades y las personas que los habitan, con especial atención al respeto del medio ambiente, el fomento de los modelos locales de desarrollo

sostenible, la diversidad cultural y natural y la situación de los territorios con mayores problemas de despoblamiento.

d) La cohesión, articulación y reequilibrio territorial y social justo de Asturias, con especial atención a las relaciones entre las zonas rurales y urbanas, la protección de la identidad cultural asturiana de las zonas rurales, el empoderamiento de la mujer rural y el uso y normalización del asturiano.

e) La sostenibilidad de la vida en condiciones de dignidad e igualdad como factor del bienestar personal y colectivo en el territorio.

f) El apoyo a los distintos tipos de familia a través de ayudas económicas, conciliación y prestación de servicios.

g) La utilización de una fiscalidad diferenciada que favorezca el asentamiento y la actividad económica en las zonas despobladas y en riesgo de despoblamiento.

2. Son criterios rectores de la ley los siguientes:

a) El tratamiento integral, coordinado y transversal. Los distintos órganos de la Administración del Principado de Asturias incorporarán la perspectiva demográfica en el diseño y ejecución de sus políticas, tanto en el ámbito sectorial como en el alcance territorial de sus competencias. Asimismo, se establecerán mecanismos e instrumentos de coordinación para garantizar una acción concertada, integrada e integral.

b) La colaboración y cooperación institucional. Las Administraciones públicas de los distintos ámbitos y competencias sectoriales o territoriales establecerán mecanismos de cooperación y colaboración para promover iniciativas relacionadas con el impulso demográfico. Asimismo, se podrán establecer iniciativas de colaboración y cooperación con asociaciones y otras entidades del ámbito privado para la consecución de los objetivos de la presente ley.

c) El fomento de la eficiencia administrativa. Las Administraciones públicas deberán promover reformas en su normativa sustancial y procedimental, a los efectos de simplificar y agilizar los procedimientos administrativos que tengan una incidencia favorable en la esfera jurídica de la ciudadanía y en sus relaciones interadministrativas e interdepartamentales.

d) La promoción de la participación ciudadana. Las Administraciones públicas fomentarán tanto la cooperación público-privada como la efectiva participación de la ciudadanía y el impulso a sus iniciativas, en favor de los objetivos de la presente ley. Asimismo, se impulsarán la participación activa y la interlocución entre agentes económicos, culturales y sociales.

e) La evaluación y seguimiento de la evolución de la situación demográfica y de los distintos planes, medidas y proyectos relacionados con el impulso demográfico.

f) La investigación, ensayo y experimentación, a los efectos de buscar soluciones a los problemas derivados del reto demográfico.

g) La información y sensibilización social, a cuyo fin las Administraciones públicas favorecerán la toma de conciencia y conocimiento por parte de la ciudadanía de la cuestión demográfica y sus repercusiones en el futuro de Asturias.

3. Son objetivos de la ley los siguientes:

a) Garantizar la atención de la población, tanto en el medio urbano como, especialmente, en el medio rural, cerrando las brechas de desigualdad entre mujeres y hombres, mejorando la calidad de vida de los diferentes grupos de edad, comunidades y colectivos, así como contribuyendo a la viabilidad económica y social de los mismos y sus expectativas de futuro, con especial atención a las personas mayores, la protección de la infancia, el apoyo a las familias y la emancipación de la juventud.

b) Apoyar y estimular las políticas de igualdad entre mujeres y hombres, necesarias para que las mujeres puedan decidir su maternidad sin poner en riesgo ningún aspecto de su vida, incluido su desarrollo económico, profesional y personal.

c) Atraer nueva población a Asturias, retener la existente y promover el regreso de la emigración, tanto en las ciudades como en las villas y aldeas del medio rural, mediante el aprovechamiento de los recursos locales, las actividades innovadoras, el estímulo a las nuevas oportunidades, la mejora de las infraestructuras, los servicios y la calidad de vida y el fomento de nuevos modelos de desarrollo territorial.

d) Contribuir al reequilibrio y la cohesión social, económica, demográfica y territorial de Asturias, así como a su desarrollo integral, con especial atención a los distintos escenarios del medio rural.

e) Favorecer la activación de un nuevo modelo de desarrollo regional basado en la promoción económica sostenible e innovadora de las distintas potencialidades, la captación de nuevas inversiones, la conservación de los recursos naturales y culturales mediante su gestión, movilización y uso pertinente, el justo reparto de los recursos ayudas y subvenciones entre mujeres y hombres y el fomento de los distintos modelos de desarrollo local.

f) Afrontar las distintas transiciones: energética, territorial, demográfica, económica y ecológica, como una oportunidad para definir el nuevo modelo de desarrollo autonómico.

Artículo 4. *Principios y criterios de actuación y organización.*

1. La Administración del Principado de Asturias incorporará la perspectiva demográfica en el ejercicio de sus potestades normativas y en el desarrollo de políticas, medidas y acciones dirigidas a atender los principios y objetivos de la presente ley.

2. Se implantarán modelos de gestión pública que combinen tanto la coordinación integrada de distintas políticas y medidas relacionadas con los principios, criterios y objetivos de la presente ley como la responsabilidad sectorial de la gestión de cada una de ellas desde el órgano con competencias sobre la misma.

3. La Administración del Principado de Asturias fomentará la cooperación interinstitucional y participará en el diseño y ejecución de agendas multinivel conjuntas con otras Administraciones.

4. Asimismo, se abordará la elaboración de planes demográficos de carácter general o parcial dirigidos a ámbitos sectoriales o territoriales específicos.

Artículo 5. *Competencias de las Administraciones públicas.*

1. Todos los órganos de la Administración del Principado de Asturias ejercerán sus competencias específicas teniendo en cuenta las prescripciones de la presente ley, bien en la medida en que incidan de manera directa en su ámbito competencial, bien coadyuvando a la adecuada gestión del reto demográfico, dado el carácter transversal del mismo.

2. En virtud de la presente ley no se modifica el régimen competencial de las entidades locales del Principado de Asturias, si bien las mismas deberán ejercer sus competencias tomando en consideración, en todo caso, la perspectiva del reto demográfico, siguiendo los principios y criterios rectores de la presente ley y procurando el cumplimiento de sus objetivos.

TÍTULO I

Estrategia y planificación

Artículo 6. *Estrategia demográfica.*

1. La estrategia de intervención frente al reto demográfico, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, se concibe como un instrumento de orientación de la acción política de la Administración del Principado de Asturias, que determinará los objetivos generales y específicos, los ejes, líneas, medidas de actuación y acciones a desarrollar, los mecanismos de financiación, así como la evaluación y seguimiento de la misma a través de indicadores que permitan medir la consecución de sus objetivos.

2. La estrategia de intervención frente al reto demográfico tendrá los siguientes objetivos generales:

a) Atender las necesidades de la población derivadas de la situación presente y futura.

b) Atenuar e invertir el actual proceso de envejecimiento y despoblamiento demográfico.

c) Avanzar en la corrección de los desequilibrios demográficos, tanto territoriales como poblacionales.

3. La puesta en marcha y el desarrollo de la estrategia demográfica se concretará a través de los correspondientes planes estratégicos.

4. La estrategia tendrá una vigencia temporal determinada, que podrá ser revisada y adaptada según evolucionen las coyunturas y los acontecimientos que así lo aconsejen.

Artículo 7. *Planificación demográfica.*

1. Los planes demográficos son los instrumentos operativos que desarrollan la estrategia frente al reto demográfico.

2. En función de su ámbito de intervención, existirán los siguientes tipos de planes demográficos:

a) Planes demográficos generales, cuyo ámbito de intervención afecta al conjunto del territorio y la población asturiana.

b) Planes demográficos sectoriales, destinados a un ámbito competencial y político concreto o a un grupo de edad, comunidad o colectivo determinado.

c) Planes demográficos territoriales, cuyo ámbito de intervención afecta a un territorio inferior a la comunidad autónoma.

Artículo 8. *Informe de impacto demográfico.*

1. Los proyectos de ley, decretos y planes estratégicos sectoriales que sean tramitados por la Administración del Principado de Asturias deberán ir acompañados de un informe de impacto demográfico.

2. Las directrices, criterios, instrucciones y metodología para la elaboración y tramitación del citado informe de impacto demográfico serán elaborados y aprobados por el órgano de la Administración del Principado de Asturias competente en materia demográfica, procurando racionalizar y simplificar la emisión de dicho informe.

TÍTULO II

Coordinación, cooperación de políticas públicas y gobernanza

CAPÍTULO I

Principios de aplicación y orientaciones

Artículo 9. *Contratación del sector público.*

1. La Administración del Principado de Asturias y el sector público autonómico, en el marco de la normativa básica vigente en materia de contratación pública, velarán por la incorporación en los pliegos de prescripciones técnicas, definidores de las obras, servicios y suministros que precisen para el ejercicio de sus competencias, de requisitos y características específicas sociales y medioambientales que guarden relación con el objeto del contrato, sean proporcionales, estén motivados en el expediente, mejoren la eficiencia y sostenibilidad de los bienes, obras o servicios que se contraten y redunden en la mejora del medio rural, propiciando las adquisiciones de proximidad, la utilización de productos locales, ecológicos, frescos y de temporada, así como productos amparados por las marcas de calidad de Asturias, propiciando igualmente la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, la gestión forestal sostenible, las energías renovables y el ahorro energético.

2. En los contratos menores se invitará preferentemente a la participación de las pequeñas y medianas empresas, cooperativas y/o empresarios autónomos, y especialmente a empresas de economía social, con capacidad y solvencia adecuada para ejecutar las prestaciones de que se trate. Este criterio podrá utilizarse también en el procedimiento negociado sin publicidad en los supuestos en los que la ley de contratos de la legislación básica lo permita.

3. En la preparación de los contratos y en los términos legalmente establecidos se procurará adaptar el tamaño de los contratos y su duración para facilitar la participación en los mismos de las pymes, micropymes y personas trabajadoras autónomas locales.

4. La Administración del Principado de Asturias impulsará mecanismos de apoyo a los concejos con especiales dificultades demográficas a través de la Federación Asturiana de Concejos para la consecución y tramitación de los fondos europeos.

5. La Administración del Principado de Asturias apoyará a los concejos con especiales dificultades demográficas en la redacción de proyectos y en la elaboración de pliegos técnicos y administrativos para agilizar los trabajos de los procedimientos de contratación.

Artículo 10. *Ayudas y subvenciones.*

1. Las bases reguladoras y convocatorias de ayudas y subvenciones del sector público autonómico podrán incorporar criterios de incentivación positiva y medidas de apoyo específico vinculadas al impulso demográfico, siempre que los referidos incentivos sean compatibles con el objeto, finalidad, intensidad y niveles máximos de las ayudas, de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación en la materia.

2. Se podrán aprobar líneas de ayudas y subvenciones, mediante el procedimiento de concesión directa, destinadas a financiar específicamente proyectos que ayuden a afrontar el reto demográfico, en consonancia con la normativa vigente.

3. Se creará un fondo de apoyo a los concejos con especiales dificultades demográficas.

Artículo 11. *Simplificación, eficiencia y coherencia administrativa.*

La Administración del Principado de Asturias, su sector público y las entidades locales promoverán la simplificación administrativa mediante la reducción de las cargas administrativas, la eficiencia, la coherencia y la coordinación de los requisitos sustantivos y procedimentales exigidos a la ciudadanía, evitando posibles duplicidades derivadas de la intervención de diferentes órganos o Administraciones, mediante el incremento de la interoperabilidad y la reutilización de la información, con el objetivo principal de facilitar el desarrollo de proyectos que contribuyan a la revitalización económica y social de los concejos con especiales dificultades demográficas.

Artículo 12. *Empleo público.*

1. La planificación y gestión de los recursos humanos en el ámbito de la Administración del Principado de Asturias, su sector público y las entidades locales incluirá como objetivos estratégicos:

a) Facilitar la prestación de servicios en los concejos con especiales dificultades demográficas y la residencia en ellos de los empleados públicos.

b) Impulsar la formación en materia demográfica de los empleados públicos como contenido transversal de su formación profesional.

2. Lo previsto en el apartado anterior deberá informar los planes de ordenación de recursos humanos que se elaboren, así como los procedimientos de provisión de puestos de trabajo, los modelos de carrera profesional, el régimen de retribuciones y los actos ordinarios de gestión de personal, en el marco de la legislación aplicable en materia de empleo público.

3. Asimismo, la Administración del Principado de Asturias a través del departamento con competencias en materia de función pública promoverá medidas y actuaciones encaminadas a la colaboración entre Administraciones públicas, la eficiencia en la provisión de puestos de trabajo, el apoyo a las corporaciones locales de los concejos con especiales dificultades demográficas, la cooperación interadministrativa en materia de selección de personal y la provisión de puestos de trabajo en otras Administraciones públicas.

Artículo 13. *Acceso a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

La Administración del Principado de Asturias promoverá y garantizará la igualdad de derechos entre mujeres y hombres en todo el territorio del Principado de Asturias en el acceso a cualesquiera infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, así como la eliminación de las discriminaciones territoriales y sociales que a este respecto pudiesen darse, con políticas públicas vinculadas a garantizar dicha prestación de servicios con independencia del lugar de residencia y en la medida de las posibilidades de la Administración.

CAPÍTULO II

Cooperación público-privada

Artículo 14. *Acceso y fomento de servicios privados de interés público.*

1. Las Administraciones públicas velarán por el mantenimiento de la prestación de servicios de titularidad privada esenciales para el bienestar de la ciudadanía y, especialmente, de las comunidades rurales.

2. En los casos de servicios de especial relevancia para la ciudadanía, justificada la necesidad o interés del servicio y las limitaciones de la iniciativa privada para su puesta en marcha o mantenimiento, las Administraciones públicas podrán promover medidas de apoyo y colaboración mutua público-privada para la prestación del servicio o la actividad de que se trate.

3. Los agentes del sector privado podrán implicarse y participar en las políticas públicas de impulso demográfico mediante programas específicos de colaboración público-privada o la suscripción de convenios de colaboración.

4. El Principado de Asturias velará por la obligatoriedad establecida en la normativa estatal de que las entidades financieras que operen en el territorio atiendan en sus estrategias comerciales y de función financiera al acceso de la población a servicios bancarios a través de oficinas, cajeros, agentes financieros, oficinas móviles o cualesquiera otros medios, con la finalidad de aportar soluciones a aquellas poblaciones que no tengan acceso a estos servicios bancarios. Igualmente, en colaboración con las entidades locales, se desarrollarán actuaciones contra la exclusión financiera para garantizar el acceso a los servicios financieros de todos los ciudadanos con independencia de su lugar de residencia. Se atenderá en particular a las necesidades de las personas que viven en el medio rural, especialmente a las personas de mayor edad y los ciudadanos residentes en concejos con especiales dificultades demográficas. A estos efectos podrán suscribirse convenios o acuerdos.

Artículo 15. *Colaboración público-privada.*

Además de la prestación de servicios privados de interés público recogidos en el artículo anterior, se podrán establecer colaboraciones con entidades del ámbito privado para el desarrollo de actividades y trabajos relacionados con los objetivos, criterios y principios rectores de la presente ley.

Artículo 16. *Sensibilización y participación social.*

1. La Administración del Principado de Asturias garantizará y promoverá la participación de la ciudadanía en las distintas políticas que afecten al impulso demográfico para conseguir su implicación en la búsqueda de soluciones, la difusión de la información y el conocimiento en la materia, así como el cumplimiento de las obligaciones que afectan a la tramitación, información y consulta pública.

2. La Administración del Principado de Asturias promoverá acciones de sensibilización social a fin de concienciar a la ciudadanía de las consecuencias e implicaciones que la cuestión demográfica comporta. Asimismo, velará por la difusión de los datos y distintas estadísticas demográficas a través de los organismos públicos con competencia en la materia.

Artículo 17. *Medios de comunicación social.*

Las Administraciones públicas prestarán su colaboración con los medios de comunicación a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos oportunos a fin de facilitar la transmisión de conocimientos e informaciones a la sociedad en materia de demografía.

Artículo 18. *Colaboración con los Grupos de Desarrollo Rural.*

La Administración del Principado de Asturias, su sector público y las entidades locales promoverán acuerdos de cooperación y colaboración con los Grupos de Desarrollo Rural

para desarrollo de actuaciones conjuntas en relación con los planes demográficos y de otras medidas y acciones en el marco de esta ley.

CAPÍTULO III

Gobernanza

Artículo 19. *Nuevos modelos de gobernanza y Administración pública.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá la gobernanza compartida y multinivel entre las distintas Administraciones públicas, así como la participación de la sociedad y la colaboración público-privada en la planificación y gestión del impulso demográfico.

2. A tales efectos, la Administración del Principado de Asturias creará espacios y órganos que garanticen la participación efectiva de las entidades locales y de los actores económicos y sociales más representativos y participará en los órganos y estructuras de ámbito estatal, suprarregional e internacional que se creen al efecto.

3. Se fomentarán las figuras tradicionales de gobernanza como modos de organización y funcionamiento colectivo propios de Asturias.

Artículo 20. *Financiación de las medidas y actuaciones.*

1. La Administración del Principado de Asturias adoptará las medidas fiscales y financieras necesarias para el logro de los objetivos previstos en la presente ley.

2. Los presupuestos generales del Principado de Asturias recogerán los créditos destinados a la puesta en marcha de las actuaciones que permitan el cumplimiento de los citados objetivos.

3. La Administración del Principado de Asturias procurará la obtención de las aportaciones financieras procedentes de la Unión Europea y de la Administración General del Estado con el fin de poner en marcha medidas frente al reto demográfico.

Artículo 21. *Comisión Gubernamental para el Reto Demográfico.*

1. Se crea la Comisión Gubernamental para el Reto Demográfico, como órgano de asesoramiento, apoyo y coordinación de la Administración del Principado de Asturias en materia de reto demográfico, adscrita a la consejería con competencia en dicha materia.

2. La Comisión Gubernamental para el Reto Demográfico estará integrada por un vocal en representación de cada una de las consejerías de la Administración del Principado de Asturias, designado por la persona titular de cada consejería, con nivel orgánico de dirección general. Su presidencia corresponderá al titular de la consejería con competencia en materia de impulso demográfico y la secretaría de la misma será desempeñada por un funcionario de dicha consejería.

3. Corresponderán a la Comisión indicada las siguientes funciones:

a) Analizar la evolución de la demografía regional.

b) Impulsar y coordinar las actuaciones de los diferentes órganos de la Administración del Principado de Asturias que tengan por objeto la mejora de la situación demográfica.

c) Emitir informe en relación con las estrategias y planes de la Administración del Principado de Asturias en materia demográfica, y conocer los informes de seguimiento de dichas estrategias y planes, así como debatir sobre los mismos.

d) Formular recomendaciones relativas a acciones, proyectos y medidas orientadas a la mejora de la situación demográfica.

e) Constituir un foro de coordinación e intercambio de experiencias y prácticas administrativas respecto a las políticas públicas de los distintos órganos de la Administración del Principado de Asturias con incidencia sobre el reto demográfico.

4. El régimen de funcionamiento de la Comisión será el establecido para los órganos colegiados de las Administraciones públicas en la subsección 1.ª de la sección 3.ª del capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

5. La Comisión funcionará en pleno, que se integrará por todos los miembros de la misma, o a través de los grupos de trabajo que, en su caso, se constituyan en su seno.

6. La presidencia podrá invitar a las reuniones del pleno o de los grupos de trabajo a otros representantes de cualquier consejería del Principado de Asturias, así como de entidades públicas o privadas u organizaciones o asociaciones cuya presencia y opinión sean consideradas oportunas por razón de la materia.

Artículo 22. *Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico.*

1. Se crea el Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico, como foro de participación y encuentro respecto a las políticas públicas relacionadas con el reto demográfico.

2. Entre sus funciones principales se encontrarán las relativas al impulso y orientación de las políticas públicas relacionadas con el impulso demográfico, tanto en lo referente a la estructura de la población como en lo relativo a la distribución de la misma en el territorio, con atención a la igualdad entre hombres y mujeres, la economía regional y las economías locales, la prestación de servicios, la participación ciudadana, la cohesión económica, social y territorial y, en general, los aspectos relacionados con la mejora demográfica de la región.

3. El Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico deberá contar, al menos, con participación de organizaciones empresariales y sindicales; del movimiento asociativo, especialmente de la zona rural; de la Universidad de Oviedo; de la Federación Asturiana de Concejos, y de la Federación Asturiana de Parroquias Rurales.

TÍTULO III

Territorio y demografía

CAPÍTULO I

Zonificación por razones demográficas

Artículo 23. *Criterios para la zonificación demográfica.*

1. Para orientar la aplicación y evaluar los resultados de las políticas, planes, programas, medidas y acciones recogidas en la presente ley, se elaborará una zonificación regional de carácter demográfico, utilizando para ello un indicador sintético de estado demográfico.

2. La unidad de análisis territorial para la zonificación será el concejo.

3. El indicador sintético de estado demográfico utilizado para la zonificación tendrá en cuenta, como componentes más relevantes para la caracterización demográfica de cada concejo, las siguientes variables: densidad de población, dinámica demográfica, masculinidad, envejecimiento, población infantil, natalidad, mortalidad y migraciones. Asimismo, en los trabajos de definición del indicador podrá añadirse o sustituirse alguna de las variables indicadas por razones debidamente motivadas. En la definición del indicador sintético deberán concretarse los componentes que se incluyen en cada categoría y su modo de valoración.

4. La Administración del Principado de Asturias elaborará una zonificación demográfica de la región, que se actualizará y revisará en función de los parámetros establecidos al menos anualmente.

Artículo 24. *Zonificación demográfica.*

1. A efectos demográficos, los concejos asturianos se clasificarán en alguno de los siguientes tipos:

a) Concejos demográficamente dinámicos. Son aquellos en los que la mayoría de los componentes que definen las categorías del indicador sintético de estado demográfico son favorables.

b) Concejos demográficamente inestables. Son aquellos que presentan componentes que, en conjunto, no les permiten pertenecer a la tipología anterior, pero que no son tan

desfavorables como para pertenecer a las tipologías siguientes, bien porque las alteraciones de la población no sean relevantes, bien por contar con valores intermedios, bien porque unos componentes y valores compensen a otros.

c) Concejos en crisis demográfica. Son aquellos que muestran problemas demográficos en la mayoría de los componentes y categorías del indicador sintético de estado demográfico.

d) Concejos en riesgo de despoblamiento. Son aquellos en los cuales los componentes, en general, son muy negativos y están sumidos en una reducción severa de la población.

2. A los efectos de la presente ley, los concejos pertenecientes a las tipologías b), c) y d) de este artículo tendrán la consideración genérica de concejos con especiales dificultades demográficas.

CAPÍTULO II

Tipología del medio rural

Artículo 25. *Criterios para la tipificación de las zonas rurales.*

1. Las zonas rurales deberán ser objeto de atención específica para combatir tanto los problemas demográficos como los de abandono de tierras.

2. En razón de su historia agraria, situación, posición, características biogeográficas, económicas y potencialidad agronómica, las zonas rurales se clasificarán en tres tipos principales, a saber: zonas rurales periurbanas, zonas rurales intermedias y zonas rurales naturalizadas.

3. La parroquia es la unidad esencial para establecer la tipificación de las distintas ruralidades o zonas rurales de Asturias, entendida la misma en un sentido geográfico y funcional, no necesariamente coincidente con las entidades locales inframunicipales reguladas por la Ley del Principado de Asturias 11/1986, de 20 de noviembre, por la que se reconoce la Personalidad Jurídica de la Parroquia Rural.

4. La Administración del Principado de Asturias, a través de los órganos competentes en materia de estadística, ordenación del territorio y medio rural, elaborará un mapa de referencia de los tres tipos de zonas rurales y una estrategia orientada a su mejor y más óptimo aprovechamiento, uso y gestión.

Artículo 26. *Zonas rurales periurbanas.*

1. Constituyen las zonas rurales periurbanas aquellas situadas en la periferia circundante de los núcleos urbanos más densamente poblados y ciudades.

2. En las zonas rurales periurbanas se arbitrarán medidas de regulación y contención, para gestionar la expansión y difusión urbana, y de fomento del desarrollo sostenible de la actividad agropecuaria y forestal local, para evitar el asilvestramiento, la matorralización y los riesgos de incendios y plagas derivados del abandono de dichas actividades.

3. La planificación urbana y la ordenación del territorio de los concejos de dominancia urbana incluirán en sus planes referencias a la ordenación y el aprovechamiento sostenible del medio rural periurbano y, especialmente, a la conservación de las funciones y suelos de valor agronómico vinculados a la puesta en valor de los sistemas agroalimentarios locales y la agricultura de proximidad. Asimismo, establecerán normas e instrumentos de intervención para contener u ordenar la difusión y la expansión urbana y favorecer el uso multifuncional recreativo, residencial y productivo del medio rural periurbano y la conservación del medio ambiente, del paisaje y de los ecosistemas.

Artículo 27. *Zonas rurales intermedias.*

1. Constituyen las zonas rurales intermedias aquellas en las que la actividad agraria, principalmente de tipo intensivo, tiene una importancia significativa. Dichas zonas son los ámbitos agrarios de mayor producción, situados en las zonas de mejor accesibilidad, con una orografía favorable a la producción en monocultivo, cuyas referencias de proximidad urbana son las villas y las ciudades.

2. En las zonas rurales intermedias tendrán prioridad las políticas orientadas a la mejora del medio ambiente, la mejora de la eficiencia productiva y la rentabilidad, la diversificación de la producción agraria y la compatibilidad de la actividad agraria con otras actividades económicas, culturales o recreativas.

Artículo 28. *Zonas rurales naturalizadas.*

1. Constituyen las zonas rurales naturalizadas los ámbitos territoriales con menor transformación urbana e industrial, menos intensificados desde el punto de vista agrario, con paisajes en mosaico, predominio de los espacios naturales protegidos y de explotaciones agrarias extensivas, con paisajes y ecosistemas de alto valor natural y cultural, escasa densidad de población, importante aislamiento geográfico, una orografía más extrema, dificultades de vertebración territorial y mayor lejanía a los centros urbanos. Dichas zonas son los territorios que conservan las trazas geográficas de la actividad campesina preindustrial, el policultivo del terrazgo y el monte y las entidades de población de menor tamaño, constituidas mayoritariamente por aldeas.

2. En las zonas rurales naturalizadas tendrán prioridad las políticas integrales e integradas orientadas a la gestión agropecuaria y forestal sostenible, la prevención del asilvestramiento de los agrosistemas campesinos originales, la producción agroalimentaria de alto valor añadido, la conservación y activación económica de los sistemas agroecológicos de alto valor natural, la diversificación económica a través de iniciativas locales, el aprovechamiento sostenible de los sistemas energéticos locales por parte de las comunidades rurales, la atención social y el apoyo a la cohesión comunitaria en los núcleos rurales.

CAPÍTULO III

Cohesión territorial

Artículo 29. *Ordenación territorial y urbanística.*

1. La Administración del Principado de Asturias establecerá el modelo y los objetivos territoriales de la comunidad autónoma, tendentes a reducir las desigualdades territoriales, mediante la vertebración y ordenación equitativa y sostenible del territorio en su vertiente social, económica y ambiental, sobre la base de la agrupación territorial en comarcas funcionales u otras figuras análogas que regule la normativa de ordenación del territorio. Asimismo, se impulsarán posibles medidas necesarias para que los beneficios y cargas derivados de las actuaciones territoriales, supramunicipales o no, dirigidas a hacer frente al reto demográfico, reviertan en los municipios de toda la comarca funcional o figura análoga que la sustituya, fomentando así la solidaridad territorial. Dichas agrupaciones territoriales no coincidirán, necesariamente, con las entidades locales supramunicipales establecidas en la Ley del Principado de Asturias 3/1986, de 15 de mayo, por la que se regula el Procedimiento de Creación de Comarcas.

2. La Administración del Principado de Asturias dispondrá e impulsará los instrumentos y herramientas de ordenación territorial y urbanística necesarios para hacer frente al reto demográfico.

3. Los instrumentos de ordenación y planificación urbanística incorporarán objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la gestión sostenible de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística.

4. Se impulsará la cohesión social y económica en un marco territorial en el que se desarrollen el equilibrio y la complementariedad entre los ámbitos urbanos y rurales, como principios básicos para luchar contra la despoblación, fomentando una redistribución justa y equitativa de los recursos entre ambos.

5. Se fomentará la rehabilitación de viviendas y centros degradados de las villas y pueblos mediante ayudas a la reforma y rehabilitación.

Artículo 30. *Protección, ordenación y gestión paisajística.*

1. Las Administraciones públicas velarán por la protección del paisaje, entendida como el conjunto de acciones encaminadas a:

a) La preservación y conservación de la estructura, las dinámicas y los elementos más significativos y característicos de los paisajes, justificados por su valor patrimonial como resultante de su configuración natural o de la intervención humana sobre el medio.

b) La ordenación del paisaje, entendida como el conjunto de acciones de análisis, diagnóstico, planificación y estrategia encaminadas a mantener, mejorar, restaurar o regenerar paisajes.

c) La gestión del paisaje, entendida como el conjunto de acciones que garanticen el mantenimiento de la identidad y la funcionalidad del paisaje con el fin de orientar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos, culturales y ecológicos, desde una perspectiva de uso sostenible del territorio.

2. La Administración del Principado de Asturias impulsará la ordenación paisajística del territorio en colaboración con las entidades locales, a fin de promover el desarrollo de políticas comunes, debidamente coordinadas y programadas, que aseguren los objetivos de protección, ordenación y gestión del paisaje.

3. Asimismo, las Administraciones públicas integrarán la consideración del paisaje, en los términos de protección, ordenación y gestión, en las políticas de ordenación territorial y urbanística, así como en aquellas políticas sectoriales que puedan producir alguna afectación directa o indirecta sobre el paisaje.

Artículo 31. *Movilidad, accesibilidad y transporte público.*

1. La Administración del Principado de Asturias establecerá una red de transportes que fomente la movilidad y la conexión de la población para el desarrollo de vida familiar, laboral y personal, creando líneas de transporte regular en función de la demanda en el territorio, especialmente en la zona rural y en aquellos concejos con especiales dificultades demográficas.

2. Las Administraciones públicas facilitarán una red de transporte público adaptado a personas con problemas de movilidad.

3. Se impulsará el uso de las nuevas tecnologías en el transporte público, aumentando las opciones de movilidad, de optimización y de información en torno al servicio público de transportes. El impulso al transporte público en todo el territorio en condiciones de equidad abarcará todos los modos de transporte, incluido el desarrollo de servicios de movilidad a demanda en el medio rural.

4. Asimismo, se impulsarán en el territorio unas infraestructuras de transportes y comunicaciones que fomenten la vertebración entre las localidades del entorno y el conjunto de la región.

5. Se impulsará la compatibilidad en la gestión de sistemas de movilidad y prestación de servicios que compagine atracción y el mantenimiento de población en el medio rural y en los concejos con especiales dificultades demográficas, mediante la mejora de las infraestructuras, la movilidad y la accesibilidad por medio de servicios públicos de transporte a disposición de sus habitantes, promoviendo también la accesibilidad digital y una vertebración de servicios entre las localidades del entorno y el conjunto de la región. Asimismo, se fomentarán las iniciativas ciudadanas de organización colaborativa, especialmente en el medio rural y en los concejos con especiales dificultades demográficas, para realizar viajes compartiendo vehículo.

TÍTULO IV

Estructura demográfica, bienestar social, servicios públicos e igualdad

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 32. *Garantía de acceso al bienestar social.*

1. La Administración del Principado de Asturias garantizará el acceso a los servicios públicos asturianos conforme a los principios de igualdad, equidad y accesibilidad universal, con independencia de la ubicación geográfica del lugar de residencia. Se prestará especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.

2. Se fomentará la actuación coordinada de las Administraciones públicas que operan en concejos con especiales dificultades demográficas por su dispersión geográfica, para garantizar la prestación de servicios públicos de ámbito supramunicipal, para preservar la sostenibilidad del sistema y ofrecer soluciones viables que minimicen los desplazamientos y favorezcan la accesibilidad.

3. Se impulsará un diseño innovador de prestación de servicios públicos apoyado por la tecnología, que permita ofrecer una atención continuada, económica y ecológica, evitando desplazamientos innecesarios y garantizando la existencia de equipamientos comunitarios de apoyo tecnológico, que faciliten el desarrollo de la sociedad digital asturiana en el acceso a recursos.

Artículo 33. *Garantía de acceso al Sistema Público de Servicios Sociales del Principado de Asturias.*

1. El Sistema Público de Servicios Sociales del Principado de Asturias se orientará hacia la garantía de derechos, la promoción de la cohesión y la coordinación interinstitucional y con la iniciativa privada, tomando en consideración las particularidades de los concejos con especiales dificultades demográficas.

2. Se procurará una información real y efectiva de las prestaciones orientadas al bienestar social a las personas usuarias y sus familiares, a los profesionales y a las entidades prestadoras de servicios, así como un mejor acceso a las mismas en condiciones de igualdad y transparencia, en todo el territorio del Principado de Asturias. Se potenciará la difusión y orientación omnicanal del acceso al bienestar, evitando brechas de acceso informacionales, digitales o territoriales.

3. Se garantizará la accesibilidad universal a las prestaciones y recursos de bienestar social, actualizando la Estrategia de Accesibilidad del Principado de Asturias conforme a los principios, criterios rectores y objetivos de la presente ley.

4. Se garantizará la aplicación del principio de igualdad en el acceso al bienestar social, tomando en especial consideración las situaciones de mujeres en riesgo de exclusión social o que residan en concejos con especiales dificultades demográficas.

5. Se actualizará la normativa de bienestar social aumentando las prestaciones fundamentales cuyo reconocimiento tiene carácter de derecho subjetivo para mejorar la calidad de vida de la población asturiana en su conjunto y alcanzar cotas de bienestar social equitativas, con independencia del lugar de residencia.

6. La ordenación territorial del Sistema de Bienestar Social se realizará conforme a los criterios de zonificación demográfica recogidos en la presente ley, facilitando la permanencia de quienes tienen arraigo en zonas de especial dificultad demográfica y promoviendo la incorporación de nuevos pobladores atraídos por un sistema garantista, equitativo y solidario que se preste con un enfoque próximo, proactivo y personalizado.

7. Se reforzará el papel del Observatorio Asturiano de Servicios Sociales para garantizar el diseño de políticas públicas de bienestar social informadas por la evidencia, aunando esfuerzos con otras unidades estadísticas complementarias.

8. Se potenciarán, particularmente en los concejos con especiales dificultades demográficas, aquellos servicios sociales que favorecen la permanencia en el domicilio habitual, con la incorporación de nuevas tecnologías.

CAPÍTULO II

Acceso a los servicios de salud

Artículo 34. *Servicios sanitarios.*

1. En la atención primaria y hospitalaria se potenciarán los servicios y acciones que puedan ser necesarios para dar respuesta a los problemas de salud de la población, con el fin de hacer más atractivos los concejos con especiales dificultades demográficas.

2. Las prestaciones sanitarias ofertadas por el Sistema de Salud del Principado de Asturias atenderán a las necesidades de la población en los concejos con especiales dificultades demográficas mediante el fomento de políticas que favorezcan la fijación de profesionales sanitarios de atención primaria en entornos rurales, revisando y mejorando las infraestructuras, equipamientos y el catálogo de pruebas diagnósticas en los centros de atención primaria, los planes de formación, las rotaciones externas y la investigación.

3. En los concejos con especiales dificultades demográficas se garantizarán la atención primaria y los servicios sanitarios a través de:

a) La potenciación de los centros de atención primaria, asegurando servicios sanitarios básicos de proximidad mediante una planificación con acciones positivas.

b) La orientación de la acción comunitaria de la atención primaria mediante la consulta/domicilio, las intervenciones grupales y la participación y la conexión de los equipos con las acciones comunitarias de promoción de la salud que se estén desarrollando en los territorios.

c) La potenciación de la atención primaria, continuando con el registro y valoración de las actividades comunitarias, igual que las asistenciales, configurando agendas con orientación comunitaria.

d) La facilitación del acceso de la población a la atención hospitalaria, reduciendo en lo posible los grandes desplazamientos, mejorando para ello la gestión de casos.

e) El favorecimiento de las actividades de promoción de salud en toda la población, en particular aquellas dirigidas a los grupos de población afectados por problemas de salud más concretos recogidos en el Plan de Salud del Principado de Asturias, promocionando estilos de vida saludables y conductas seguras, con el compromiso de coordinación entre el ámbito sanitario, el familiar y los servicios sociales.

4. En los concejos con especiales dificultades demográficas se garantizará el acceso a servicios de urgencias y emergencias, atendiendo a las singulares características de estas zonas y organizando la atención a la demanda urgente para que cualquier usuario pueda ser atendido con independencia de su lugar de residencia, ofreciendo suficiente y adecuada atención a personas mayores, dependientes y a personas con necesidades específicas que les dificulten los desplazamientos.

5. En los concejos con especiales dificultades demográficas se mejorará la coordinación entre los servicios públicos de transporte y las modalidades de citación, tanto en atención primaria como en atención hospitalaria, con la finalidad de optimizar la asistencia a las consultas y pruebas diagnósticas, ofreciendo suficiente y adecuada atención a personas mayores, dependientes y a personas con necesidades específicas que les dificulte los desplazamientos.

6. Las consejerías competentes en materias de salud y derechos y servicios sociales, en el marco del Plan Sociosanitario del Principado de Asturias, colaborarán para garantizar una adecuada atención del paciente en su entorno. Dicha atención se implementará, de forma especial, para personas mayores y con enfermedades crónicas discapacitantes.

7. El SESPA adoptará, de manera progresiva, medidas para que las personas que precisen utilizar métodos de reproducción asistida puedan disponer de asistencia sanitaria y de los medios precisos para tal fin.

Artículo 35. *Asistencia farmacéutica.*

La Administración de Principado de Asturias impulsará el uso de las nuevas tecnologías en la atención farmacéutica y facilitará, en el marco de la Ley del Principado de Asturias 1/2007, de 16 de marzo, de Atención y Ordenación Farmacéutica, la atención farmacéutica en los concejos con especiales dificultades demográficas.

Artículo 36. *Fomento de las nuevas tecnologías para la asistencia sociosanitaria.*

1. Se incentivarán la promoción de la salud y la teleasistencia mediante las tecnologías de la información y comunicación en los concejos con especiales dificultades demográficas.

2. En concreto, se impulsará la teleasistencia sociosanitaria avanzada, como una herramienta que facilite la promoción de la salud, la atención y el autocuidado de las personas mayores que vivan solas, especialmente de las que tengan menos recursos y las que estén en situación de dependencia, estableciendo una red digital de acompañamiento y seguridad en el hogar, en las actividades de la vida diaria y con especial atención a la detección de casos de soledad no deseada, con un sistema tecnológico accesible y adaptado a las circunstancias específicas de las personas usuarias.

3. La Administración del Principado de Asturias apoyará la creación y desarrollo de empresas de base tecnológica e iniciativas innovadoras, a fin de impulsar los avances científico-tecnológicos orientados a la mejora de la calidad de vida y al envejecimiento activo, favoreciendo su puesta a disposición de la ciudadanía.

4. Se potenciarán la hospitalización a domicilio y las unidades de coordinación sociosanitaria.

Artículo 37. *Promoción de la salud y de los hábitos saludables.*

1. Las Administraciones públicas del Principado de Asturias integrarán la promoción de la salud y los hábitos de vida saludables con criterios de equidad en todas sus políticas con la finalidad de potenciar el bienestar físico, social y mental de las personas durante su vida, especialmente en la vejez.

2. Como estrategia de promoción de la salud en el ámbito comunitario, se potenciarán los instrumentos de participación ciudadana y comunitaria y del movimiento asociativo, manteniendo y potenciando actuaciones que tengan en cuenta las condiciones de vida de las personas, con una perspectiva de equidad en los diferentes ejes.

3. Se elaborará una Estrategia de Acción Comunitaria en Asturias que sume los esfuerzos del ámbito municipal, de atención primaria y del movimiento ciudadano y asociativo.

4. Se impulsarán y revitalizarán los espacios de participación en salud en todos los territorios y, en particular, en los concejos con especiales dificultades demográficas con los instrumentos y mecanismos locales disponibles: consejos de salud, mesas intersectoriales, procesos vecinales y de ciudadanía.

5. Se reforzará el apoyo interinstitucional entre servicios sociales y sanitarios, con la implementación de las acciones propuestas en el Plan Sociosanitario del Principado de Asturias.

6. Se promoverá el protagonismo de los Consejos de Juventud y las Oficinas de Información Juvenil como agentes de animación sociocultural en aspectos de formación, investigación, sensibilización, asesoramiento y difusión de temáticas sobre salud y bienestar en población joven.

7. La Administración del Principado de Asturias impulsará aquellas acciones prioritarias para reducir los factores de riesgo o condicionantes ambientales que pueden afectar negativamente a la salud pública. Para ello, se promoverán medidas y actuaciones orientadas a mejorar el entorno y la calidad de vida, con especial atención al reciclado de los residuos, la calidad del aire y del agua, el control de las emisiones contaminantes y la protección de grupos vulnerables según la legislación y la planificación vigentes.

8. Se apoyarán medidas orientadas al fomento de la calidad de vida, la promoción de los hábitos saludables en los ámbitos de la educación, la alimentación, el trabajo y el ocio y la sustentabilidad económica, social y ambiental del desarrollo regional y local.

9. Se impulsará la Escuela Asturiana de Cuidados como instrumento para mejorar la capacidad de autocuidado, implicando a la ciudadanía en la autogestión de la salud, ofreciendo herramientas y recursos que faciliten un mayor entendimiento y desarrollo de hábitos de vida saludables y manejo de la enfermedad.

CAPÍTULO III

Atención por grupos de edad y colectivos vulnerables

Artículo 38. *Atención a la infancia y a las familias.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá activamente los principios de respeto mutuo, dignidad del ser humano, convivencia democrática, derecho a igual protección de la ley, igualdad de oportunidades y prohibición de todo tipo de discriminación para los niños adolescentes y sus familias.

2. Se promoverá la participación de los niños y adolescentes en el diseño de las políticas públicas que afecten a su vida, en especial a los planes de infancia municipales.

3. La Administración del Principado de Asturias elaborará un programa de apoyo a las familias con especial atención a las familias numerosas, monoparentales y víctimas de violencia de género, con los siguientes principios específicos:

a) Respeto a la diversidad y la libertad de constitución de los distintos modelos de familia.

b) Solidaridad y apoyo de forma positiva y diferencial con las familias que, por sus características, circunstancias o razones, requieran una consideración específica, con especial atención a aquellas familias con niños en situación de vulnerabilidad, por su situación de exclusión social, pobreza económica, su pertenencia a minorías étnicas, su discapacidad o por ser parte de otras familias de especial tratamiento, como son las familias monoparentales, las familias numerosas, las familias víctimas de violencia de género y aquellas establecidas en concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Búsqueda de la conciliación corresponsable de la vida personal con la familiar y la laboral.

d) Refuerzo a los programas de parentalidad positiva para familias, garantizando una comunidad cuidadora y con apoyos suficientes para desarrollar proyectos familiares con arraigo en todo el territorio asturiano.

e) Promoción, de forma gradual y vinculada a la situación socioeconómica de las familias receptoras y en su caso del número de hijos, de deducciones fiscales, prestaciones y ayudas por nacimiento, adopción o delegación de guarda con fines de adopción, así como de los diversos servicios asistenciales y de atención que faciliten y mejoren la crianza.

Artículo 39. *Atención a la juventud.*

La Administración del Principado de Asturias promoverá que la juventud, y especialmente las mujeres jóvenes, pueda disponer de las mismas oportunidades para el desarrollo de sus proyectos vitales y profesionales en todo el territorio de la comunidad autónoma. Para ello, pondrá en marcha medidas y actuaciones tendentes a:

a) Apoyar la puesta en marcha de proyectos empresariales o de emprendimiento y acceso al mercado laboral.

b) Facilitar el acceso a la vivienda, ampliando las ayudas a la compra o alquiler, así como la construcción de un parque de vivienda joven.

c) Incentivar a la juventud mediante la ampliación de programas de becas y ayudas destinadas a la formación, así como a la adquisición de conocimientos por transferencia de experiencias.

d) Desarrollar programas, medidas y actuaciones dirigidas a la juventud emigrada tendentes a conocer sus proyectos profesionales y promover su retorno.

e) Promover el arraigo con sus lugares de nacimiento, en especial en las zonas rurales.

f) Promover medidas para garantizar el relevo generacional en empresas en funcionamiento con el fin de aprovechar las oportunidades de generación de empleo.

g) Promover medidas que faciliten la inversión a jóvenes para iniciarse en los sectores tradicionales del sector primario, más allá del relevo familiar, para favorecer la entrada de jóvenes emprendedores.

h) Desarrollar programas, medidas y actuaciones en materia de información, sensibilización e intervención sobre la salud mental en jóvenes.

Artículo 40. *Atención a las personas mayores y al envejecimiento activo.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá la participación de las personas mayores en la sociedad de acuerdo con sus necesidades, expectativas y capacidades, favoreciendo su autonomía personal, a la vez que les proporcionará la atención, protección, seguridad y cuidados adecuados, desplegando aquellas acciones contempladas en el Plan Sociosanitario del Principado de Asturias, la Estrategia de Envejecimiento Activo y la Estrategia para la Transformación del Modelo de Cuidados de Larga Duración para Personas Adultas del Principado de Asturias, o en otros instrumentos de planificación, realizadas de forma intersectorial, con la coordinación de diferentes órganos y con una perspectiva de igualdad y equidad.

2. Se aumentará la colaboración del Reference Site Asturias, o de otra iniciativa similar, y se desarrollarán acciones coordinadas que permitan mantener el reconocimiento de excelencia otorgado a Asturias por la Comisión Europea por facilitar a las personas mayores recursos y herramientas que contribuyan a la mejora de su bienestar a lo largo de todo el territorio.

3. Se fomentará la adhesión de todos los concejos asturianos a la Red Mundial de Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores, promovida por la Organización Mundial de la Salud.

4. Se promoverá el desarrollo de las acciones de I+D+i de la Estrategia de Especialización Inteligente del Principado de Asturias, o en otro instrumento de planificación, relativa al ámbito de envejecimiento activo y saludable, impulsando de forma activa las líneas de desarrollo competitivo que, además de mejorar la calidad de vida de la población mayor asturiana, atraiga interés sobre el potencial del ecosistema industrial de este ámbito.

5. La Administración del Principado de Asturias, en colaboración con las entidades locales y otras entidades con finalidades similares, promocionará la atención a las personas mayores y el envejecimiento activo de la población a través de programas, medidas y actuaciones tendentes a:

a) Promover hábitos de vida saludables que redunden en el bienestar físico y psicosocial de las personas mayores.

b) Desarrollar itinerarios de acompañamiento digital para personas mayores, que reduzcan al máximo la brecha tecnológica y les permitan participar activamente de la sociedad digital.

c) Propiciar la participación de las personas mayores y el compromiso comunitario con su entorno como fórmula para aprovechar y transmitir sus conocimientos y poner en valor su experiencia.

d) Apoyar iniciativas intergeneracionales generadoras de espacios de interacción entre la infancia, la juventud y las personas mayores.

e) Asegurar la especial protección de las personas mayores en caso de situaciones epidemiológicas de carácter extraordinario, especialmente a través de la aprobación de protocolos específicos de actuación en los centros de servicios sociales, sanitarios y comunitarios.

f) Prevenir situaciones de maltrato en personas mayores, ampliando los mecanismos y circuitos de protección y la coordinación interinstitucional.

g) Fomentar la formación de las personas a lo largo de la vida, apoyando iniciativas como el Programa Universitario para Mayores de la Universidad de Oviedo (PUMUO) y otras iniciativas similares.

h) Impulsar modelos innovadores de convivencia y prestación de servicios para personas mayores que resulten sostenibles y generadores de valor, con especial atención a zonas rurales que puedan resultar menos atractivas para la inversión privada.

6. Las Administraciones del Principado de Asturias promoverán programas y acciones tendentes a aprovechar las oportunidades económicas y laborales generadas por el envejecimiento de la población, adoptando medidas de impulso a las empresas y profesionales que ofrezcan productos y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población de mayor edad.

Artículo 41. *Promoción de la autonomía personal y la activación de proyectos vitales.*

1. Se destinarán los recursos necesarios para la promoción de la autonomía personal y la activación de proyectos vitales de personas con discapacidad, personas mayores, personas en situación de dependencia o en riesgo de exclusión social.

2. Se promoverá un modelo tendente a la desinstitucionalización, con servicios y recursos de proximidad al domicilio, apoyados por las tecnologías y que faciliten el mantenimiento del arraigo y el diseño de espacios de vida autónoma y participativa, con especial atención al desarrollo de los Entornos Rurales de Promoción de la Autonomía y el Cuidado, mediante la colaboración de distintas Administraciones y entidades.

3. La Administración del Principado de Asturias y las entidades locales habilitarán los medios necesarios para el aprovechamiento eficiente del patrimonio inmobiliario público como recursos para el apoyo y atención de las personas con discapacidad, personas mayores, personas con dependencia o riesgo de exclusión social en las zonas rurales, para mejorar su calidad de vida en su contexto vital habitual. Se apoyarán las soluciones y equipamientos domiciliarios que favorezcan la promoción de la autonomía personal.

Artículo 42. *Apoyo a la dependencia y la discapacidad.*

1. La Administración del Principado de Asturias, en materia de dependencia y discapacidad:

a) Facilitará el reconocimiento ágil de derechos de discapacidad y de situación de dependencia, así como el acceso a las prestaciones y servicios correspondientes, garantizando el acceso en condiciones de igualdad y en todo el territorio, con especial atención a las personas radicadas en concejos con especiales dificultades demográficas.

b) Ejercerá sus potestades normativas para mejorar la atención a personas con discapacidad o en situación de dependencia, conforme a los avances normativos y los acuerdos alcanzados en el ámbito estatal y a la Estrategia de Transformación del Modelo de Cuidados de Larga Duración a Personas Adultas del Principado de Asturias, así como para actualizar los criterios de calidad y acreditación de los centros y servicios sociosanitarios que operan en este ámbito.

c) Promoverá la mejora de la formación y capacitación de las personas empleadas en el sector de los cuidados, así como de la dignificación del cuidado.

d) Realizará las inversiones necesarias para adecuar las condiciones arquitectónicas de los centros y las ratios de personal a los requerimientos de los nuevos modelos de prestación de servicios, así como para la creación de dispositivos públicos en concejos rurales que carezcan de ellos o que precisen de plazas vacantes para dar respuesta a la demanda de atención diurna o residencial.

e) Avanzará en la transformación digital orientada a la modernización de los sistemas de información y de gestión de centros y servicios sociosanitarios.

f) Promoverá programas, medidas y acciones tendentes a garantizar la inclusión social efectiva de las personas con discapacidad, removiendo los obstáculos que impidan el desarrollo pleno de proyectos vitales autónomos e impulsando modelos de accesibilidad que beneficien al conjunto de la población asturiana como valor añadido.

g) Potenciará el desarrollo de la economía social en la prestación innovadora de apoyos y cuidados de larga duración.

2. La Administración del Principado de Asturias, en el marco de la coordinación sociosanitaria, promoverá programas, medidas y actuaciones tendentes a:

a) Ofrecer servicios coordinados de proximidad que garanticen la continuidad en la atención en el concejo de residencia.

b) Apoyar a las personas cuidadoras.

c) Garantizar el intercambio de sistemas de información entre el sistema de salud y el de servicios sociales.

d) Prestar de forma flexible y personalizada, y en colaboración con las entidades locales, voluntariado y entidades con finalidades similares, servicios de proximidad complementarios a los asistenciales y sanitarios, como terapia ocupacional, fisioterapia, acceso al centro de día, acompañamiento y atención domiciliaria.

e) Promover las unidades de convalecencia para garantizar la continuidad en la atención sociosanitaria de las personas.

f) Activar, en las zonas en las que no existan recursos residenciales o sean insuficientes, otras modalidades de residencia o convivencia para las personas mayores que tengan dificultades para permanecer en su domicilio, carezcan de este o no reúnan las condiciones básicas de habitabilidad o accesibilidad, como son las unidades de convivencia o las familias acogedoras.

g) Garantizar el acceso a un recurso de atención residencial, favoreciendo especialmente que las personas mayores puedan permanecer en su entorno y evitar el desarraigo, siempre y cuando no existan circunstancias de emergencia social o de tipo sanitario a las que haya que dar respuesta de manera inmediata e impidan mantener la cercanía con el domicilio habitual.

h) Impulsar el desarrollo de servicios relacionados con la atención al envejecimiento de la población y la dependencia como una oportunidad de desarrollo económico y yacimiento de empleo.

i) Aprobar un programa de adaptación de viviendas específico para personas en situación de discapacidad o dependencia, con el objetivo de que sus domicilios puedan adaptarse a sus necesidades.

j) Desarrollar, en el marco del Plan Sociosanitario del Principado de Asturias, acciones coordinadas entre el sistema de servicios sociales y de atención a la dependencia con el sistema de salud, tanto en atención primaria como hospitalaria, así como la continuidad de cuidados en el concejo de residencia.

Artículo 43. *Apoyo a la vida en soledad no deseada o en fragilidad psicosocial.*

La Administración del Principado de Asturias, en situaciones de soledad no deseada y de fragilidad psicosocial:

a) Fomentará la suscripción de un pacto asturiano de lucha contra la vida en soledad social no deseada, adaptando a la realidad asturiana las medidas internacionales y estatales para paliar esta situación.

b) Impulsará programas de detección, prevención y atención a las situaciones de soledad no deseada y de fragilidad psicosocial, atendiendo a las particularidades de las zonas urbanas y rurales, para acomodar el tipo de apoyos y medidas desde soluciones innovadoras.

c) Reforzará la inversión en servicios consolidados que han demostrado tener impacto en la reducción de la soledad social no deseada o en la fragilidad psicosocial y facilitará la extensión de su metodología a zonas demográficas equivalentes.

Artículo 44. *Relevo generacional.*

La Administración del Principado de Asturias fomentará el relevo generacional en las actividades económicas que potencien los sectores productivos con mayor previsión de generación de riqueza y atracción de talento y en las actividades vinculadas al ámbito rural, considerándolos sectores de especial interés para el impulso demográfico, y, asimismo, se considerará prioritario el relevo generacional protagonizado por mujeres, especialmente en el medio rural.

CAPÍTULO IV

Acceso a la educación, la formación, la cultura y el deporte

Artículo 45. *Apoyo a la escuela rural.*

1. La Administración del Principado de Asturias prestará especial atención a los centros docentes ubicados en el ámbito rural, considerando las peculiaridades de su entorno educativo y la necesidad de favorecer la permanencia en el sistema educativo del alumnado de las zonas rurales. Todo ello, sin perjuicio de que, en la educación obligatoria, y en aquellas zonas rurales en que se considere aconsejable, se podrá escolarizar al alumnado en un concejo próximo al de su residencia para garantizar la calidad de la enseñanza. En

este supuesto se prestarán de forma gratuita los servicios escolares de transporte y, si fuera necesario, comedor y residencia.

2. En los centros del ámbito rural se facilitará la dotación con recursos humanos suficientes y se fomentará la formación específica del profesorado, favoreciendo su vinculación e identificación con los proyectos educativos del centro. Asimismo, se dotará a la escuela rural de los recursos necesarios y sistemas organizativos para atender a sus necesidades derivadas de la residencia en el medio rural y para garantizar la igualdad de oportunidades.

3. La Administración del Principado de Asturias impulsará, mediante becas, la realización de prácticas en los centros educativos del medio rural por parte de estudiantes universitarios y de Formación Profesional.

Artículo 46. *Medidas complementarias a la educación escolar.*

La Administración del Principado de Asturias, como medidas complementarias a la educación escolar:

a) Implantará medidas en relación con el transporte escolar o, en su caso, acceso a residencia escolar, respondiendo a las necesidades, especialmente en el medio rural. En las zonas rurales se transportará al alumnado en función de las características de sus zonas de residencia al centro educativo más próximo según la planificación educativa. Esta respuesta se implementará con autobuses, microbuses, taxis y ayudas individualizadas. La planificación del transporte escolar del alumnado se realizará minimizando el tiempo de desplazamiento y optimizando la prestación del servicio. Además, se llevará a cabo una flexibilización en los criterios de distancia y paradas en aquellos casos en que, por la singularidad de acceso, se requiera.

b) Mantendrá las rutas preexistentes de transporte escolar en el medio rural para aquellos alumnos de estudios no obligatorios que hayan disfrutado de este servicio durante la etapa obligatoria y no puedan acceder a una línea ordinaria de transporte público, bien sea por distancia o por horario.

c) Revisará las necesidades relativas al servicio de comedor escolar para responder a la realidad de las familias y apoyar la escolarización del alumnado, especialmente en la zona rural.

d) Mantendrá, excepcionalmente en la zona rural, las unidades a partir de 4 alumnos en Educación Infantil y Educación Primaria y conservará unidades a partir de 10 alumnos en Educación Secundaria Obligatoria para garantizar la red de centros de todo el territorio, observando en todo caso las necesidades de apoyo educativo que requieren los concejos con especiales dificultades demográficas.

e) Habilitará líneas de ayudas para libros de texto y material didáctico en Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y programas de Garantía Social.

Artículo 47. *Formación Profesional.*

La Administración del Principado de Asturias, en materia de Formación Profesional:

a) Planificará la oferta teniendo en cuenta la estructura productiva del Principado de Asturias, la progresiva eliminación de los estereotipos de género y las distintas necesidades y oportunidades de los entornos locales. Para llevar a cabo la planificación de esta oferta en el territorio se mantendrá un cauce de interlocución con las Administraciones implicadas en colaboración con los agentes del territorio.

b) Fomentará la implantación de ciclos formativos en el territorio, con especial atención a aquellos que estén ligados a la producción de la zona.

c) Facilitará la ayuda económica necesaria para acceder y, en su caso, residir en cualquier localidad del Principado de Asturias al alumnado residente en zonas rurales que desee cursar un ciclo formativo o curso de especialización, así como al alumnado residente en zonas urbanas que desee cursar un ciclo formativo o curso de especialización en el medio rural.

d) Establecerá una reserva de plazas específica para el alumnado residente en la zona rural que desee cursar un ciclo formativo o curso de especialización, en el marco de lo establecido en la normativa básica en la materia.

Artículo 48. *Formación de adultos e intergeneracional.*

1. La Administración del Principado de Asturias planificará la oferta de formación destinada a adultos en todo el territorio de la comunidad autónoma, con especial atención de la zona rural.

2. La Administración del Principado de Asturias desarrollará acciones de Formación Profesional ligadas al ámbito rural, con especial atención a aquellos grados conducentes a completar títulos de Formación Profesional. Asimismo, se facilitará el acceso a la formación de las personas del ámbito rural en modalidades semipresencial o virtual, para lo que se pondrán en marcha mecanismos que posibiliten la dotación de los recursos necesarios.

Artículo 49. *Promoción de la cultura.*

1. La Administración del Principado de Asturias impulsará proyectos que posibiliten la recuperación de elementos propios de la cultura asturiana y la puesta en valor del patrimonio cultural, con medidas como la restauración y rehabilitación de bienes culturales, su difusión y divulgación y el impulso de una red de rutas históricas y culturales por el patrimonio de Asturias, complemento de los itinerarios asturianos del Camino de Santiago. Asimismo, se elaborarán planes específicos de protección, conservación y difusión de bienes culturales de especial relevancia en el ámbito rural, como son los hórreos, paneras y cabazos.

2. La Administración del Principado de Asturias desarrollará programas específicos de rehabilitación de bienes integrantes del patrimonio histórico.

3. La Administración del Principado de Asturias tomará las medidas necesarias para poner en valor los recursos de hórreos, paneras y cabazos, respetando su carácter de patrimonio cultural, de forma que puedan tener un uso que garantice su conservación.

4. Las Administraciones públicas del Principado de Asturias colaborarán en la conservación del patrimonio documental y el reforzamiento del sistema archivístico.

5. La Administración del Principado de Asturias impulsará políticas de mejora del acceso a la cultura en los concejos con especiales dificultades demográficas, mediante la articulación de circuitos de programación cultural que contemplen los diferentes ámbitos de la creación artística y cultural. Estos circuitos se definirán de manera coordinada con las entidades locales.

6. La Administración del Principado de Asturias favorecerá el desarrollo de los recursos culturales ubicados en los concejos con especiales dificultades demográficas, para su puesta en valor, e incluirá en sus líneas de ayudas a la creación y a la programación cultural medidas concretas de apoyo reforzado a las iniciativas creativas y a la actividad desarrollada en dichos concejos. Dichas ayudas prestarán una especial atención al fomento de la transformación digital en el ámbito de la cultura.

7. Con el objetivo de implementar los servicios culturales en el medio rural, se fomentará el servicio bibliotecario en los concejos con especiales dificultades demográficas, incluyendo medidas tendentes a la implantación del modelo de biblioteca pública de doble uso, escolar y pública, a la implantación del servicio de bibliobús, y programas de envío a domicilio de fondos bibliográficos de las bibliotecas públicas, así como a propiciar el acceso a servicios virtuales de la Red de Bibliotecas Públicas del Principado de Asturias.

8. Se realizarán programas de actividades que dinamicen la lectura, especialmente en zonas rurales y concejos con especiales dificultades demográficas.

9. Igualmente, apoyará en los concejos con especiales dificultades demográficas al tejido cultural a través de la concesión de ayudas a entidades que tengan como objetivo el desarrollo de actividades culturales, y, asimismo, se apoyará la celebración de eventos culturales de carácter singular vinculados al territorio y a las comunidades locales.

10. Las Administraciones públicas podrán ceder con carácter gratuito instalaciones públicas en desuso para la realización de actividades culturales en concejos con especiales dificultades demográficas.

11. La Administración del Principado de Asturias velará para que sus organismos autónomos dependientes y el resto de su sector público realice parte de sus actividades en los concejos con especiales dificultades demográficas.

12. Se apoyarán especialmente las iniciativas y eventos culturales y creativos que surjan desde el propio entorno, con el objetivo de generar y mantener la actividad económica en el territorio.

13. Se potenciarán las infraestructuras culturales en los concejos con especiales dificultades demográficas.

14. La Administración del Principado de Asturias colaborará con las Administraciones locales en la tarea de dinamizar, gestionar y movilizar el ámbito cultural:

a) realizando tareas culturales en su territorio;

b) cofinanciando la realización de tareas culturales en su territorio;

c) incentivando ese ámbito a través de la colaboración con asociaciones culturales de diferente implantación;

d) fomentando los contenidos culturales en espacios privados, subvencionando la programación, gestión y actividades adicionales en salas de gestión privada.

15. Se promocionará y fomentará la industria cultural y creativa asentada en el propio entorno, como herramienta para retener talento joven y dinamización económica.

Artículo 50. *Conservación y transmisión de los conocimientos locales.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá el estudio, conservación y, en su caso, transmisión, rehabilitación y actualización de los elementos y sistemas de conocimiento local.

2. La Administración del Principado de Asturias ejercerá las medidas de salvaguarda y protección previstas en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, en relación con el patrimonio cultural de carácter inmaterial, como elemento fundamental en la conformación de la identidad propia de las comunidades vecinales y locales y de la tradición cultural de Asturias.

3. Las Administraciones públicas promoverán actuaciones tendentes a evitar la pérdida o la erosión de los elementos y sistemas de conocimiento local y, en su caso, se promoverá su rehabilitación o actualización como activos singulares vinculados los procesos e iniciativas de desarrollo local. Asimismo, las Administraciones públicas garantizarán de manera especial el desarrollo de políticas de estudio, registro y transmisión de las manifestaciones locales del patrimonio cultural inmaterial, colaborando, para ello, con las comunidades locales y con los investigadores. Se promoverá la difusión de esos conocimientos, así como su estudio científico, procurando recoger, transmitir y preservar la lengua en la que se manifiestan esos conocimientos.

4. Asimismo, las Administraciones públicas fomentarán acciones prácticas de transmisión y formación en el uso y manejo de los conocimientos locales entre las personas portadoras de los mismos y las interesadas en su aprendizaje, fomentando las relaciones intergeneracionales, la puesta en práctica del envejecimiento activo y las relaciones entre las culturas rurales y las urbanas.

Artículo 51. *Promoción del deporte.*

1. La Administración del Principado de Asturias impulsará medidas que garanticen el acceso al deporte y a la actividad física en los concejos con especiales dificultades demográficas. A tal efecto, la promoción de la práctica deportiva incluirá la planificación de infraestructuras básicas que busquen el equilibrio territorial que garantice el efectivo acceso de cualquier persona a la actividad física, especialmente en lo relativo a actividades deportivas dirigidas a la población en edad escolar.

2. Se fomentará la actividad física en todas las edades, con especial atención al deporte femenino, así como la inclusión del deporte en la promoción del envejecimiento activo de la población. Asimismo, se fomentarán la divulgación y la práctica de los deportes tradicionales y se promoverán iniciativas deportivas que contribuyan a la dinamización económica del medio rural, en colaboración con entidades y organismos competentes en los ámbitos del patrimonio cultural y natural y del turismo.

CAPÍTULO V

Personas migrantes y retorno

Artículo 52. *Apoyo e inclusión de las personas inmigradas.*

1. La Administración del Principado de Asturias, en el ámbito de sus competencias, promoverá programas, medidas y acciones de colaboración con las personas inmigradas residentes en el Principado de Asturias a los efectos de favorecer su arraigo en la región, su inclusión social y comunitaria, el intercambio y conocimiento cultural mutuo y la participación activa en la consecución de los objetivos de mejora de la situación demográfica.

2. La Administración del Principado de Asturias colaborará en los objetivos de atención, acogida, inclusión y arraigo de las personas inmigradas con los servicios de atención a la población inmigrada de los ayuntamientos y con los programas con objetivos similares que desarrollan distintas entidades privadas.

Artículo 53. *Fomento del retorno y atención a los emigrantes.*

Para el fomento del retorno y la atención a los emigrantes, la Administración del Principado de Asturias:

a) Impulsará el Plan Retorna Asturias para ofrecer un acompañamiento integral a los asturianos y sus descendientes que hayan retornado o tengan proyecto de retorno a la comunidad autónoma. Para ello, se creará una Oficina del Retorno, en la que ofrecer asesoramiento social, laboral, económico y administrativo, que efectuará una labor de seguimiento de la persona que retorna y de su familia, a fin de facilitar su inclusión social y laboral, con particular atención a las situaciones de especial vulnerabilidad. Este plan recogerá asimismo medidas específicas para la juventud, que garanticen a estas personas poder regresar a su tierra de origen con el fin de desarrollar las capacidades y los conocimientos adquiridos.

b) Impulsará la participación y el arraigo de las personas asturianas residentes en el exterior en la vida social y cultural de Asturias a través de los programas vinculados a la identidad e historia de la comunidad autónoma, así como los intercambios en el ámbito educativo o económico que se promuevan.

c) Colaborará con los centros asturianos en el exterior para realizar campañas de promoción, divulgación y facilitación del retorno de asturianos en el extranjero.

d) Habilitará una plataforma integrada de información tanto presencial como *online*/ multicanal para el asesoramiento de las personas que quieran retornar.

e) Establecerá un plan de ayudas a la vuelta que faciliten el traslado y asentamiento de los asturianos retornados.

Artículo 54. *Atención a las personas refugiadas, solicitantes de asilo y protección internacional.*

1. La Administración del Principado, en el marco de sus competencias, reforzará la coordinación institucional con las entidades del Sistema de Acogida de Protección Internacional y Temporal del Gobierno de España que gestionan en Asturias los servicios dirigidos a las personas solicitantes de asilo y protección internacional, para favorecer su inclusión, prevenir situaciones de riesgo y promover la cohesión social en el territorio.

2. De igual modo, se prestará especial atención a las personas que se acojan a otros programas de protección temporal promovidos por el Gobierno de España para atender las necesidades básicas motivadas por situaciones de desplazamiento forzado y agravamiento de crisis humanitarias.

CAPÍTULO VI

Fomento de la cohesión social

Artículo 55. *Acceso y permanencia en la vivienda.*

La Administración del Principado de Asturias, en materia de vivienda:

a) Asegurará la función social de la vivienda, facilitando que esta sea asequible, accesible y sostenible. Para ello, impulsará la promoción y construcción de viviendas de titularidad pública.

b) Desarrollará mecanismos para garantizar un recurso habitacional para cada persona, acorde a sus medios de subsistencia, accesible y eficiente energéticamente, optimizando el reaprovechamiento de viviendas vacías o desocupadas en el marco de la economía circular. Con este objeto, se fomentarán la rehabilitación, mejora, conservación y accesibilidad de viviendas en zonas rurales, con especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Fomentará nuevos modelos de viviendas colaborativas para personas mayores, con discapacidad, necesidades especiales, en situación de soledad social no deseada o en cualquier otra circunstancia que aconseje participar de un modelo de vivienda compartida o vivienda con apoyos, beneficiándose además de las ventajas que aportan las tecnologías para el cuidado y el bienestar. Se apoyarán, asimismo, iniciativas compatibles con el *cohousing*, como modelos de comunidades autogestionadas que pueden verse beneficiadas de la incorporación de un enfoque intergeneracional.

d) Promoverá la facilitación de viviendas en alquiler para profesionales que desarrollen su labor en zonas turísticas con escasez de vivienda, fomentando la adecuada prestación de servicios esenciales y minimizando el impacto de la alta rotación de profesionales en determinados sectores.

e) Apoyará medidas, planes, programas y acciones de construcción, rehabilitación y acceso a la vivienda, en especial en los concejos con especiales dificultades demográficas, orientadas a la garantía habitacional, la lucha contra la exclusión residencial y la rehabilitación o construcción de casas pasivas siguiendo los criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y confortabilidad que conforman los estándares de vivienda saludable.

Artículo 56. *Dinamización del movimiento asociativo.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá la dinamización del movimiento asociativo en colaboración con las entidades locales y sociales para fomentar el espíritu de comunidad, el emprendimiento social, la cohesión vecinal y social, la conservación y desarrollo de los bienes comunales y patrimoniales, el desarrollo local, el trabajo colectivo, la defensa de finalidades e intereses comunes y la colaboración público-privada.

2. A tal fin se creará una red de participación en el Principado de Asturias como canal de información, apoyo y colaboración, cuyos objetivos serán:

a) Fomentar el asociacionismo promoviendo su creación, su mantenimiento en el tiempo y facilitando su actividad y las iniciativas que pretenda llevar a cabo para intervenir en su entorno.

b) Contribuir al establecimiento de vínculos entre las diferentes entidades asociativas en los concejos asturianos.

c) Divulgar las actividades que realicen dichas entidades que sean de interés público.

CAPÍTULO VII

Fomento de la igualdad entre mujeres y hombres

Artículo 57. *Igualdad entre mujeres y hombres.*

Para la mejora de la situación demográfica y la lucha contra el despoblamiento, las Administraciones públicas llevarán a cabo las siguientes acciones en materia de igualdad:

a) Avanzar en la aplicación y ejercicio del principio de igualdad entre mujeres y hombres en toda la comunidad autónoma, especialmente en el medio rural y en los concejos con especiales dificultades demográficas y con mayor desviación del índice de masculinidad.

b) Garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de las mujeres, promoviendo su reconocimiento profesional en todos los ámbitos laborales y el acceso a los derechos derivados de su actividad laboral.

c) Corregir la discriminación múltiple a la que se ven sometidas las mujeres, aplicándose la corrección con mayor intensidad en los concejos con especiales dificultades demográficas.

d) Fomentar nuevas oportunidades de empleo y la mejora de la calidad de vida de las mujeres, apoyando los procesos y acompañamiento a la puesta en marcha de sus propios proyectos vitales o profesionales.

e) Incrementar la progresiva incorporación de mujeres en los órganos de gobierno de las asociaciones u organizaciones profesionales, empresariales, sindicales o de otra índole, con la perspectiva de conseguir una participación paritaria entre mujeres y hombres.

f) Priorizar hacia las mujeres, en los ámbitos territoriales de concejos con especiales dificultades demográficas y con mayor desviación del índice de masculinidad, los requisitos de acceso a ayudas y subvenciones.

g) Apoyar el cooperativismo, el asociacionismo y las redes de mujeres, con la finalidad de promover una mayor influencia, liderazgo y presencia de las mujeres en las iniciativas y proyectos comunitarios de desarrollo local de los distintos territorios de la región y, especialmente, en los concejos con especiales dificultades demográficas y con mayor desviación del índice de masculinidad.

h) Favorecer el acceso de las mujeres a la titularidad o cotitularidad en las explotaciones agrarias.

i) Realizar acciones específicas y concretas destinadas a la puesta en marcha de planes de ocupación que incluyan la perspectiva de género, dirigidas a reducir el desequilibro en el acceso al mercado de trabajo, fomentando la igualdad entre mujeres y hombres como factor de desarrollo local y de bienestar de la población en general, con especial atención al medio rural.

j) Reforzar los Centros Asesores de la Mujer, especialmente en los concejos con especiales dificultades demográficas y con mayor desviación del índice de masculinidad, para acompañar los procesos vitales de las mujeres y, especialmente, para la prevención de la violencia de género.

Artículo 58. *Conciliación y corresponsabilidad en los cuidados.*

Para la mejora de la situación demográfica y la lucha contra el despoblamiento, las Administraciones públicas llevarán a cabo las siguientes acciones en materia de conciliación y corresponsabilidad:

a) Desarrollar el Plan Asturiano de Corresponsabilidad, con especial atención al fomento y el estudio de las iniciativas de innovación, el impulso a los pactos locales por la corresponsabilidad, el desarrollo de campañas de información y sensibilización, la economía de los cuidados y de la corresponsabilidad como instrumentos para la consolidación de un nuevo pacto social en Asturias que permita cerrar las brechas de desigualdad entre mujeres y hombres en los ámbitos económico, laboral y de los cuidados.

b) Prestar especial atención a las personas encargadas de los cuidados a mayores y a personas con discapacidad.

c) Impulsar la creación de «casas amigas» como lugares para el cuidado de menores en ámbitos rurales donde no exista infraestructura pública o esta sea insuficiente.

d) Desarrollar la universalidad de comedores escolares, servicios de madrugadores y actividades extraescolares en los equipamientos educativos. Estas acciones y servicios de conciliación serán adaptados al calendario laboral y horarios de las familias, con especial atención a los periodos no lectivos.

e) Impulsar la creación de «bebetecas» como espacios públicos destinados al cuidado de menores durante cortos espacios de tiempo necesarios para la conciliación.

f) Avanzar en la ampliación de los permisos de paternidad y maternidad iguales e intransferibles.

g) Apoyar el emprendimiento de las mujeres a través de programas de acompañamiento en los procesos de empoderamiento económico, conectando las necesidades de autonomía económica con las necesidades de la atención a los cuidados y las oportunidades del territorio. Y, asimismo, apoyar la consolidación de las micropymes, las empresas de economía social y a las autónomas, especialmente en el medio rural.

h) Promover la responsabilidad social de las empresas para que incorporen iniciativas de conciliación familiar y laboral.

i) Continuar avanzando en la senda de la conciliación siguiendo los parámetros europeos en materia de corresponsabilidad, flexibilización y racionalización de horarios y, asimismo, en las iniciativas que favorecen la prestación de servicios tanto en el ámbito de las explotaciones agrarias como en las tareas de cuidado y domésticas.

j) Prestar especial atención a las familias monoparentales, familias numerosas, familias víctimas de violencia de género y aquellas establecidas en concejos con especiales dificultades demográficas, priorizando el acceso a ayudas, prestaciones económicas y servicios públicos.

TÍTULO V

Dinamización económica y demografía

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 59. *Promoción de la actividad económica e impulso a los sectores productivos.*

1. La Administración del Principado de Asturias articulará aquellas medidas que contribuyan a la generación de empleo de calidad, proporcionando la base sobre la que asentar la población en el territorio y contribuyendo al equilibrio socioeconómico regional.

2. La Administración del Principado de Asturias incentivará el desarrollo de aquellas actividades y sectores económicos que supongan un fortalecimiento, modernización y diversificación de la estructura económica de la región, al mismo tiempo que evitará la división sexual del trabajo y la brecha salarial entre mujeres y hombres. A tal fin, se impulsarán acciones que incorporen mayor valor añadido a los productos y actividades existentes y contribuyan a desarrollar el potencial y las ventajas competitivas del territorio, incorporando como parte de ese valor el respeto al medio ambiente y la conservación y la activación del patrimonio cultural local.

3. Los mecanismos a través de los que se articulará este impulso serán los siguientes:

a) Incentivos específicos de carácter singular a las actividades existentes o nuevas que se desarrollen en el territorio y, especialmente, aquellas que apliquen criterios de discriminación positiva dentro de líneas ya existentes.

b) Financiación de las iniciativas empresariales, canalizada a través de las figuras existentes, con especial atención a las promovidas por mujeres en los concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Promoción, a través de misiones comerciales especiales o mediante participación diferenciada en las existentes, del acceso de las pymes a los mercados internacionales, con especial atención a las pymes dirigidas por mujeres y a las ubicadas en los concejos con especiales dificultades demográficas.

d) Fortalecimiento del relevo generacional con la finalidad de fomentar el mantenimiento y asentamiento de jóvenes en el territorio.

e) Fomento de la atracción de actividades industriales y, especialmente, hacia los concejos con especiales dificultades demográficas. Se prestará especial atención a desarrollar los elementos facilitadores de la actividad industrial, como agua, energía, acceso a materias primas, gestión de residuos, telecomunicaciones, infraestructuras, suelo y techo industrial, u otros que pudieran ser imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

f) Promoción de mecanismos de asistencia para la adecuación de los registros públicos de bienes inmuebles a la realidad material.

CAPÍTULO II

Industria y actividad empresarial

Artículo 60. *Apoyo a la actividad industrial y a la transformación y diversificación del tejido productivo.*

1. La Administración, en materia de actividad industrial y transformación y diversificación del tejido productivo:

a) Prestará especial apoyo a aquellas actividades económicas, especialmente las industriales, que supongan un aprovechamiento más sostenible de los recursos existentes en el territorio, priorizando en su desarrollo el mantenimiento y la generación de empleo de calidad, sin sesgos de género, y la diversificación sectorial.

b) Colaborará activamente con el tejido asociativo y los agentes sociales para la creación de empresas o el autoempleo, dando prioridad a las iniciativas emprendedoras de carácter industrial a través del trabajo autónomo y de la constitución, fortalecimiento y agrupación de entidades de economía social.

c) Apoyará las iniciativas empresariales de transformación y diversificación productiva a través de medidas y programas que incrementen la capacidad para abordar sus procesos de cambio y para incrementar su capacidad para competir en los mercados internacionales.

d) Establecerá medidas de formación, asesoramiento y seguimiento que permitan la consolidación y mejora de la competitividad de los proyectos empresariales industriales.

2. Los mecanismos a través de los que se realizará este impulso a la actividad industrial, la transformación y la diversificación serán los siguientes:

a) Autorización de puesta en marcha provisional para la realización de la actividad tras la presentación de una declaración responsable y el pago de las tasas bajo modelo de autoliquidación. La duración de esta autorización se extenderá hasta la obtención de la autorización definitiva o la denegación motivada.

b) Priorización y acceso a condiciones favorables en la obtención de suelo y techo industrial existente o planificado.

c) Acceso prioritario a programas de consolidación y generación de empleo.

d) Refuerzo, en colaboración con las entidades locales y otros organismos y entidades de apoyo, de las tareas de asesoramiento y tutorización al emprendimiento.

e) Apoyo financiero a las inversiones de las empresas mediante subvenciones a fondo perdido, préstamos participativos y avales ante entidades financieras.

f) Apoyo a la transformación digital de las empresas mediante inversiones e iniciativas basadas en las nuevas tecnologías y en los nuevos desarrollos de innovación industrial.

g) Apoyo a los proyectos de I+D+i, tanto de grandes como de pequeñas empresas.

h) Apoyo al fomento del empleo femenino.

i) Apoyo y fomento a las formas de asociacionismo empresarial, cooperativismo y participación de los propios trabajadores.

Artículo 61. *Atracción de inversiones y desarrollo de nuevas actividades.*

La Administración del Principado de Asturias promoverá el estímulo de la actividad económica, al objeto de consolidar y fortalecer el tejido productivo existente y de atraer nuevas inversiones que diversifiquen dicho tejido productivo, favoreciendo con ello el atractivo de Asturias para el desarrollo de nuevas actividades productivas. A tal fin, llevará a cabo las siguientes acciones:

a) Despliegue de la estrategia de atracción de inversiones a través de la colaboración público-privada en la que participan la Administración del Principado de Asturias, las cámaras de comercio, las asociaciones empresariales y otras asociaciones destinadas a la promoción y diversificación del talento y de la promoción económica.

b) Apoyo al emprendimiento, a través de los semilleros y centros de empresas del Principado de Asturias que se encuentran asentados en distintas localidades de la comunidad autónoma.

c) Impulso a las iniciativas innovadoras y de base tecnológica.

d) Desarrollo y mejora de áreas industriales, desplegadas por el territorio, propiciando la instalación de nuevas empresas o el crecimiento de las existentes en todo el territorio asturiano, para favorecer con ello la fijación de población por medio de la actividad económica y la generación de empleo, especialmente el femenino.

Artículo 62. *Apoyo a la economía de servicios.*

La Administración del Principado de Asturias impulsará el desarrollo del sector de servicios como elemento dinamizador de la economía, principalmente en los ámbitos vinculados a los cuidados de las personas mayores y a la implantación de nuevas actividades económicas en el medio rural, con especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.

Artículo 63. *Apoyo al turismo.*

1. La Administración del Principado de Asturias, en el diseño y desarrollo de sus estrategias y programas de fomento de la actividad turística, incentivará aquellos proyectos e iniciativas de turismo que contribuyan al bienestar y crecimiento inclusivo y a la vertebración territorial, la preservación de los valores y el patrimonio rural, favorezcan la accesibilidad universal de los productos turísticos e incidan en la fijación de población.

2. En las estrategias y programas indicados se fomentará la promoción del turismo rural como un elemento distintivo de la oferta turística del Principado de Asturias, a través de una adecuada ordenación de la oferta y la mejora de la demanda turística, con una atención preferente al fomento de un turismo sostenible. Asimismo, se impulsarán acciones dirigidas al fomento de oportunidades en sectores del turismo cultural, deportivo, de naturaleza y gastronómico y se fomentará la digitalización y la innovación del destino turístico en las comunidades rurales, con especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.

3. La Administración del Principado de Asturias propiciará la colaboración con otras Administraciones públicas para la promoción y difusión del turismo en el medio rural, especialmente a través de las entidades locales y de la Red de Oficinas de Turismo del Principado de Asturias. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias de impulso a los sistemas e instrumentos de información turística y se promoverán actividades de información y formación dirigidas a la población rural.

CAPÍTULO III

Desarrollo rural

Artículo 64. *Captación, inclusión comunitaria y apoyo a nueva población rural.*

1. La Administración del Principado de Asturias impulsará el desarrollo de estrategias, programas y medidas de carácter integral dirigidas a captar nueva población rural y favorecer su inclusión comunitaria en el medio rural, basadas en el respeto y protección de las costumbres de nuestros pueblos, mediante las siguientes actuaciones:

a) Diseño de políticas específicas, coordinando, entre otras, las actuaciones en materia de cohesión territorial, igualdad entre mujeres y hombres, política social, empleo, emprendimiento, formación, salud, calidad ambiental, turismo, cultura y vivienda, para que las personas consideren el medio rural asturiano como un lugar idóneo para establecerse y desarrollar su proyecto de vida.

b) Implementación de programas de acompañamiento y asesoramiento en colaboración con las entidades locales y las entidades sin ánimo de lucro, así como con los agentes económicos del territorio, para atraer nueva población al medio rural, conocer sus expectativas y necesidades y favorecer su inclusión en las comunidades locales.

Artículo 65. *Fomento de la diversificación económica en el medio rural.*

La Administración del Principado de Asturias fomentará en el medio rural la diversificación de actividades económicas complementarias a las agroalimentarias,

pesqueras, ganaderas y forestales, para favorecer modelos de economía local mixtos, integrados, integradores y sistémicos en un mismo ámbito territorial, por medio de medidas transversales que tengan por objeto:

a) Dinamizar las actuaciones que emanan de las acciones cofinanciadas por fondos procedentes de la Unión Europea y, en particular, las acciones realizadas en respuesta a las necesidades concretas de los territorios rurales.

b) Apoyar a los bares-tienda y a aquellos otros establecimientos que ejercen una función de servicio indispensable y centro social en los concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Desarrollar acciones que favorezcan la transmisión generacional de comercios, el impulso a mercados estacionales, la modernización y especialización de comercios rurales de primera necesidad, así como actuaciones de promoción y visibilidad comercial de productos autóctonos.

d) Apoyar tanto el mantenimiento como los nuevos modelos e iniciativas del comercio en el medio rural y local, así como la modernización de los equipamientos públicos comerciales tradicionales: plazas de abastos, mercados, ferias y venta ambulante, con atención especial a las zonas rurales y aldeas de aquellos concejos con especiales dificultades demográficas.

e) Fomentar un modelo de turismo rural integrado, racional y sostenible en todos sus ámbitos, a través de una adecuada ordenación de la oferta y la mejora con divulgación de la demanda turística, con una atención preferente a nuevos modelos que permitan nuevos usos de edificios tradicionales, en desuso o abandonados, en la zona rural.

f) Incentivar el aprovechamiento social, económico y ambientalmente responsable de los recursos naturales del territorio, como son los productos forestales, agrarios, ganaderos, cinegéticos y de pesca, orientando su rentabilidad hacia la lucha contra el cambio climático, la transición energética, la conservación del patrimonio natural y el paisaje, como activo de desarrollo.

g) Promover de manera especial estos modelos de desarrollo en las zonas rurales que, además, se encuentren enclavadas en espacios naturales protegidos, cualquiera que sea su sistema de protección, al objeto de incentivar un modelo tradicional de desarrollo humano integrado en estas zonas.

h) Fomentar la economía social y el cooperativismo, con el fin de promover, crear y consolidar empleo inclusivo en el medio rural, actuando también con perspectiva de género.

Artículo 66. *Dinamización de los sistemas agroecológicos locales.*

1. La Administración del Principado de Asturias impulsará medidas dirigidas a identificar y promover la gestión integral de los sistemas agroecológicos locales con la finalidad de mejorar la gestión del territorio, la conservación de sistemas agroforestales de alto valor natural, la producción agroalimentaria local, la salud y la alimentación de calidad, los circuitos cortos de distribución alimentaria, la seguridad ambiental, la conservación de la biodiversidad, la revitalización de la comunidad local, la creación de empleo, con especial atención a las mujeres, y la transmisión de conocimientos sobre el manejo y el cuidado de la tierra. Para ello, se realizarán actuaciones como:

a) Promoción de la colaboración público-privada en la conservación de los paisajes rurales de alto valor natural y la activación de los procesos, prácticas y funciones agroecológicas vinculadas a la actividad agropecuaria y forestal local, que favorezcan el mantenimiento de los paisajes en mosaico y eviten incendios forestales y otros riesgos ambientales.

b) Impulso de nuevas iniciativas de producción agroecológica y de adaptación de los sistemas de producción convencionales a los sistemas de producción agroecológica que fomenten la sostenibilidad en el medio rural, tanto en la vertiente productiva como en la vertiente de consumo.

Artículo 67. *Dinamización de las energías renovables y las comunidades energéticas rurales.*

1. La Administración del Principado de Asturias fomentará la implantación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables en las zonas rurales, especialmente a través de

las comunidades energéticas locales o colectivas, favoreciendo la producción para el autoabastecimiento y autoconsumo, obtenida esta de la explotación de recursos energéticos locales, e impulsando así la autonomía energética de la zona rural y la creación de empleo, especialmente el femenino.

2. Asimismo, se impulsará el uso de las energías renovables en la agricultura, la ganadería, la pesca y el sector forestal, tanto a través de formas colectivas desde cooperativas y cofradías de pescadores como de manera individual desde las explotaciones.

Artículo 68. *Fomento de la producción agroalimentaria regional.*

La Administración del Principado de Asturias fomentará, a través de la creación y promoción de marcas alimentarias de garantía de la región, la producción agroalimentaria regional y el consumo de estos productos. De igual forma, impulsará las creaciones de sellos de calidad con indicaciones de procedencia de productos agroalimentarios producidos en el Principado de Asturias.

Artículo 69. *Apoyo a los sectores agrícola, ganadero, pesquero y forestal y a las actividades cinegética y piscícola.*

1. Con la finalidad de apoyar la actividad agrícola, ganadera, pesquera y forestal y lograr la equiparación de su rentabilidad a la de otros sectores económicos, las actuaciones de la Administración del Principado de Asturias irán orientadas a:

a) Mejorar la rentabilidad y la creación de empleo dentro de dichos sectores promoviendo el desarrollo, la consolidación y el mantenimiento de explotaciones y modelos de gestión adecuados que garanticen su viabilidad y sostenibilidad, tanto económica como medioambiental y tanto de las explotaciones familiares como de las entidades de economía social, incidiendo especialmente en el relevo generacional y en la presencia de las mujeres en la titularidad y la gestión de dichas explotaciones.

b) Impulsar la modernización en los sectores agrícola, ganadero, pesquero y forestal, así como las estructuras de servicios vinculadas a dichos sectores, al objeto de mejorar su competitividad, con especial implicación en las explotaciones propiedad de titulares jóvenes y que mantengan su estancia efectiva en los concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Apoyar a las explotaciones agrarias, ganaderas y pesqueras de carácter familiar y profesional, así como mejorar la calidad de vida de las personas trabajadoras, tanto titulares como personas asalariadas de dichas explotaciones, fomentando las políticas de igualdad entre mujeres y hombres y la conciliación.

d) Favorecer la diversificación en las actividades agrícolas, ganaderas, pesqueras y forestales buscando alternativas económicas y nuevos modelos de comercialización, con especial incidencia en la transformación y venta directa de productos propios.

e) Desarrollar fórmulas que aseguren la viabilidad económica y actualizada de las explotaciones agrarias familiares siguiendo el modelo tradicional de «casería», como unidad de producción especialmente adecuada para la gestión integral de los sistemas agroecológicos locales, así como incentivar el fomento de explotaciones agrícolas y ganaderas que utilicen fórmulas similares, incluidas las cooperativas.

f) Promover la actividad ganadera como uno de los principales referentes del modelo rural de desarrollo y modelado del territorio. Se incentivará el apoyo a sistemas extensivos y sostenibles de desarrollo de la actividad ganadera tradicional, dentro de las distintas potencialidades de la cabaña ganadera regional y, en especial, a las razas autóctonas y al modelo tradicional de explotación familiar. Se promoverán modelos mixtos de ganadería tradicional en estabulación y medio pastoreo para producciones lácteas y de derivados, ofreciendo modelos sostenibles de gestión de los residuos ganaderos como elementos ecológicos y sostenibles de abonos tradicionales. Asimismo, se promoverán modelos tradicionales de ganadería en extensivo con el ovino y el caprino y otras especies ganaderas de alto valor productivo y medioambiental, promoviendo el pastoreo en espacios forestales y de montaña como elemento modulador del paisaje y de prevención de incendios. Se regularán los dobles usos y nuevas finalidades de las instalaciones ganaderas en abandono.

g) Impulsar la gestión forestal diversificada, sostenible y vinculada a la economía local del medio rural, a través de mecanismos de optimización de la cadena de valor del monte que integren la producción, el mercado y al consumidor final. Asimismo, y además de apoyar a las producciones tradicionales del monte, se impulsarán nuevas actividades, tales como las micológicas, frutales, otras producciones o aprovechamientos no maderables y aquellas externalidades a las que se refiere el artículo 87 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal, con el objeto de potenciar la diversificación y garantizar nuevas oportunidades de actividad económica en los montes, contando para todo ello con el desarrollo de instrumentos que permitan seguir la trazabilidad de la cadena de custodia.

h) Promover el uso de la madera de los montes del territorio del Principado de Asturias y sus productos derivados en los elementos constructivos, incorporándolos en los procesos de compra pública sostenible, en consonancia con el fomento de la certificación forestal en los montes públicos y privados de la región y el impulso a la industria forestal asociada a ellos, con fomento de marcas propias y buscando modelos de comercialización alternativos.

i) Fomentar la movilidad sostenible y la innovación tecnológica, territorial y social tanto en el ámbito de las explotaciones agropecuarias, pesqueras y forestales como en las comunidades rurales de residencia.

j) Favorecer el acceso a la financiación pública y privada en condiciones favorables a los proyectos que impliquen la mejora de las explotaciones agrarias, ganaderas, pesqueras y forestales, así como las inversiones que redunden en su competitividad mediante el impulso de programas de financiación a través de instrumentos financieros desde el sector público autonómico, abiertos al apoyo de la iniciativa privada.

k) Consolidar la prestación de servicios de sustitución a las pequeñas y medianas explotaciones agrarias como una medida de diversificación, creación de empleo y de mejora de los ingresos y la calidad de vida.

2. Asimismo, y al objeto de conservar y fomentar las actividades cinegéticas y piscícolas, se promoverán herramientas de gestión sostenible en ambos sectores, incluida la actividad productiva en centros de cría de especies cinegéticas y centros de acuicultura, impulsando para ello el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y la actualización de los modelos tradicionales de gestión, así como la trazabilidad y la comercialización de los productos cinegéticos y piscícolas en un marco general de aprovechamiento sostenible y de promoción de los valores de la caza y la pesca como actividades integradas en la conservación de los ecosistemas, los hábitats naturales y el paisaje.

3. Se pondrán en marcha medidas que permitan compatibilizar las actividades agrícolas y ganaderas con la conservación de la biodiversidad y con la protección de la fauna salvaje de Asturias, con actuaciones de carácter preventivo en las explotaciones agrarias que permitan proteger al ganado y minimizar los ataques de la fauna salvaje y con la agilización de las compensaciones cuando se produzcan daños.

Artículo 70. *Apoyo a las producciones locales y el consumo de proximidad.*

1. La Administración del Principado de Asturias apoyará las iniciativas de producción alimentaria de proximidad y consumo alimentario responsable y sostenible de productos locales, tanto agroecológicos como de calidad diferenciada.

2. Asimismo, apoyará a las entidades locales que aborden planes de agricultura periurbana y la creación de grupos de consumo en el ámbito de un consumo colaborativo, inclusivo, social y solidario. También se fomentarán los canales de distribución, las redes tradicionales de suministro y la venta directa. Se incentivarán la distribución y el comercio de proximidad, las redes de consumo, la circularidad de las producciones e iniciativas directas del campo a la mesa, con especial incidencia en el ámbito de la educación.

Artículo 71. *Relevo generacional en el campo.*

1. La Administración del Principado de Asturias impulsará medidas orientadas a aumentar la calidad de vida de la juventud en las zonas rurales, la mejora del desempeño de su actividad profesional y de sus explotaciones para incrementar su competitividad y rentabilidad.

2. La Administración del Principado Asturias apoyará nuevas formas de acceso a la profesión agraria, tanto mejorando las explotaciones familiares como definiendo nuevos modelos de relevo generacional extrafamiliar o cooperativo, en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

3. Las bases reguladoras de las ayudas a la incorporación de jóvenes a la actividad agraria y la mejora y modernización de explotaciones agrarias mediante planes de mejora establecerán la concesión prioritaria a jóvenes, y especialmente a las mujeres, a las explotaciones agrarias con titularidad compartida y a los nuevos pobladores.

4. La gestión de los recursos y de los suelos agrarios se orientará de manera preferente hacia el acceso de los jóvenes a los mismos y el fomento de nuevas actividades que ofrezcan la posibilidad de optimizar el uso de las tierras agrarias o forestales, como elemento vertebrador de las nuevas explotaciones, combatiendo el abandono y permitiendo la recuperación de tierras actualmente en abandono.

5. Se fomentarán acciones para el asesoramiento y acompañamiento de los jóvenes en el proceso de establecimiento, antes, durante y en los años de compromiso desde el inicio del establecimiento. Estas acciones serán extensibles no solo a los procesos productivos, sino también a la comercialización de los productos de su explotación y a la orientación de los mismos en los mercados agroalimentarios.

6. Se desarrollarán actividades de comunicación y difusión protagonizadas por los jóvenes rurales y profesionales agrarios para trasladar y visibilizar ante la sociedad urbana la imagen positiva de la actividad agraria.

Artículo 72. *Clarificación de la propiedad, acceso y movilidad de tierras.*

1. La Administración del Principado de Asturias, para un eficaz aprovechamiento de tierras:

a) Impulsará medidas orientadas a clarificar la propiedad rural, entendiendo como tales todas aquellas medidas cuyo objetivo final sea la delimitación correcta de las fincas y la determinación de sus propietarios.

b) Impulsará medidas orientadas a incrementar la superficie de las explotaciones, optimizando sus dimensiones, en particular, la ordenación del territorio agrario mediante los procedimientos de concentración parcelaria, con la finalidad de promover la constitución y el mantenimiento de explotaciones agrarias y forestales de estructura y dimensiones adecuadas, que permitan su mejor aprovechamiento, incrementando su rentabilidad.

c) Impulsará medidas para incentivar la transmisión de las tierras o su intercambio entre propietarios con el objetivo de minimizar los problemas derivados del minifundismo.

d) Favorecerá, en casos de abandono de tierras, su transmisión a personas emprendedoras o profesionales del sector.

e) Pondrá en marcha campañas publicitarias y de concienciación al público en general y a los titulares próximos a la jubilación sobre el interés de la puesta a disposición de sus fincas.

2. La Comisión Regional del Banco de Tierras del Principado de Asturias constituirá la entidad centralizadora de la oferta de tierras y mediadora entre demandantes y oferentes de tierra, así como la dinamizadora del aprovechamiento de los recursos naturales que estén infrautilizados en aras de la incentivación del mercado de la tierra y de la promoción del relevo generacional.

Artículo 73. *Apoyo a la bioeconomía.*

La Administración del Principado Asturias, en atención al potencial que el desarrollo de la bioeconomía supone para la economía regional, promoverá actuaciones y medidas que favorezcan la creación de nuevas industrias y actividades económicas derivadas de producciones naturales del Principado de Asturias y basadas en la transformación de recursos de tipo biológico y en el desarrollo de nuevos bioproductos y servicios. Asimismo, se pondrá especial atención en la atracción de inversiones, proyectos empresariales y recursos humanos cualificados para el desarrollo de la bioeconomía.

CAPÍTULO IV

Tecnologías de la información y la telecomunicación

Artículo 74. *Acceso a las tecnologías de la información y la telecomunicación.*

La Administración del Principado de Asturias potenciará el uso de las nuevas tecnologías de la información y la telecomunicación con medidas destinadas a:

a) Impulsar la conectividad territorial con una adecuada cobertura de internet de banda ancha y una adecuada cobertura de móvil. Para ello, se favorecerá la extensión de las redes de telecomunicaciones y de antenas de telefonía, prestando especial atención al medio rural y a las áreas más despobladas, para reducir la brecha digital y conseguir una mayor cohesión territorial y social en la comunidad autónoma.

b) Mejorar la calidad del servicio de las nuevas tecnologías en los diversos sectores de actividad económica, con especial atención a los concejos con especiales dificultades demográficas.

c) Impulsar la capacitación de la ciudadanía en competencias digitales en las zonas rurales, especialmente, en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

d) Fomentar iniciativas de digitalización de empresas.

Artículo 75. *Administración digital.*

1. Las actuaciones de la Administración del Principado de Asturias y de las personas interesadas en los procedimientos administrativos de competencia de esta Administración podrán realizarse a través de sistemas digitales que, mediante la videoconferencia u otro sistema similar, permitan la comunicación bidireccional y la interacción visual, auditiva y verbal en tiempo real entre el interesado y el órgano actuante en el procedimiento.

2. A los efectos anteriores, se consideran sistemas digitales válidos las audioconferencias, videoconferencias, u otros sistemas tecnológicos o audiovisuales que garanticen adecuadamente la seguridad tecnológica, la efectiva participación de la persona interesada, la transmisión y la recepción seguras de los documentos que aporte el interesado o, en su caso, recojan el resultado de las actuaciones realizadas, asegurando su autoría, autenticidad e integridad. La validez de estos medios será determinada por el órgano de la Administración del Principado de Asturias competente en materia de seguridad y estrategia digital.

3. La utilización de estos sistemas digitales se producirá siempre y cuando lo solicite la ciudadanía y lo acuerde el órgano actuante de la Administración del Principado de Asturias en atención a la distancia, dificultad del desplazamiento de la persona interesada, enfermedad o circunstancias personales del mismo o por cualquier otra causa de análogas características resulte imposible o muy gravosa la comparecencia presencial de las personas en las oficinas de la Administración del Principado de Asturias.

4. La utilización de estos sistemas habilitados por la Administración del Principado de Asturias también permitirá identificar y dotar de identidad digital a las personas que lo soliciten de conformidad con lo establecido en las normas básicas que dicten la Administración General del Estado o la Unión Europea.

CAPÍTULO V

Empleo

Artículo 76. *Fomento del empleo y apoyo a la emprendeduría.*

La Administración del Principado de Asturias impulsará, en el ámbito de las políticas de activación para el empleo, el desarrollo de programas y actuaciones orientadas a la creación y mantenimiento del empleo, al desarrollo profesional de las personas trabajadoras y a la detección de las emprendedoras. Para las diferentes tipologías demográficas y rurales se podrán desarrollar programas y actuaciones específicas, con especial atención a las mujeres y los jóvenes. Estos programas y actuaciones tendrán por objeto:

a) Identificar las necesidades del mercado laboral en el medio rural y en los concejos con especiales dificultades demográficas y determinar nuevas posibilidades de empleo, estableciendo los perfiles profesionales más adecuados para dar respuesta a las mismas.

b) Asegurar el acceso de todas las personas a la información y a la orientación profesional adaptadas a la realidad, necesidades y potencialidad de sus entornos locales.

c) Potenciar la Formación Profesional y los programas experienciales, adoptando en su desarrollo las medidas de adaptación y flexibilización necesarias para garantizar la prestación de servicios en los territorios, de cara a la mejora la cualificación o a la recualificación de sus habitantes.

d) Favorecer el mantenimiento de puestos de trabajo en actividades productivas locales y significativas en el medio rural, así como la creación de empleo en actividades emergentes relacionadas con las nuevas tecnologías, la sostenibilidad, la innovación medioambiental, la diversificación, la creación y la economía de los cuidados.

e) Promover la captación de talento, facilitando la permanencia o traslado a las zonas rurales de personas tituladas con el impulso de medidas que permitan su desarrollo profesional en ellas, favoreciendo su contratación, la actividad emprendedora o la continuidad de la formación.

f) Atender a los nómadas digitales, promoviendo su atracción y asentamiento en los concejos con especiales dificultades demográficas mediante la mejora de la conectividad y el impulso de espacios para realizar su labor profesional.

Artículo 77. *Formación profesional estratégica.*

1. La Administración del Principado de Asturias a través de su Servicio Público de Empleo podrá declarar estratégicas determinadas acciones de Formación para el Empleo vinculadas a proyectos empresariales y orientadas al fomento y consolidación de empleo de calidad, combinando la cualificación profesional de las personas trabajadoras incluidas en el proyecto con la creación de empleo y la ruptura de estereotipos de género.

2. La repercusión positiva de la Formación Profesional planteada por esos proyectos empresariales en la adquisición de una formación de calidad, en la mejora de la empleabilidad de las personas que residen en el medio rural o en los concejos con especiales dificultades demográficas, representará una circunstancia preferente para su calificación como estratégica.

3. El procedimiento para la declaración como estratégica de la Formación Profesional en el ámbito del Principado de Asturias será regulado reglamentariamente.

4. La previa declaración como estratégica de la formación propuesta establecerá el interés público del proyecto, determinando su carácter singular, y habilitará a la Administración a conceder de forma directa las subvenciones necesarias para su ejecución.

CAPÍTULO VI

Fiscalidad

Artículo 78. *Medidas tributarias frente al reto demográfico.*

1. Dentro de su ámbito competencial, la Administración del Principado de Asturias establecerá beneficios fiscales específicamente dirigidos a contribuyentes que residan en concejos con especiales dificultades demográficas.

2. Asimismo, por razones demográficas, podrá establecer beneficios fiscales a determinados grupos sociales o colectivos, así como medidas tendentes a afrontar el problema del reto demográfico en cualquiera de sus facetas.

CAPÍTULO VII

Infraestructuras

Artículo 79. *Infraestructuras básicas.*

1. La Administración del Principado de Asturias garantizará la accesibilidad a los servicios públicos de las personas independientemente de su lugar de residencia mediante unas infraestructuras básicas acondicionadas para tal fin y planificando adecuadamente su mantenimiento, conservación y explotación, especialmente en la zona rural y concejos con especiales dificultades demográficas.

2. El transporte público en el medio rural y en los concejos con especiales dificultades demográficas se prestará principalmente a través del transporte sensible a la demanda, de acuerdo con la normativa estatal y autonómica que se establezca en la materia, sin menoscabo de la existencia de transporte regular de ámbito superior al comarcal y del transporte discrecional, estableciendo una red de conexión interna en la región, que permita la movilidad a los principales núcleos de prestación de servicios, pero también relacionada con una vialidad externa que permita viajar fuera de la región, dar movilidad a producciones del territorio del Principado de Asturias, recibir servicios y atraer visitantes.

3. La Administración del Principado de Asturias velará, dentro de sus medios y conforme a esa demanda, para que la prestación de los servicios de transporte del apartado anterior tenga la máxima cobertura para la población a un precio asequible, que permita el acceso a los servicios y actividades ofrecidas en todo el territorio y que facilite el desplazamiento a personas mayores o con problemas de movilidad mediante vehículos adaptados.

4. En los concejos con especiales dificultades demográficas, una vez implantado el transporte sensible a la demanda, se podrá proceder a la adaptación de los contratos de concesión de servicio público regular de uso general de personas viajeras en cuanto a las rutas, calendarios y horarios. La Administración del Principado de Asturias promoverá la implantación de un sistema adaptado de contratación de servicios que garantice la reserva de las plazas, así como la gestión y control de incidencias, y la información de los servicios.

TÍTULO VI

Adaptación al cambio demográfico

Artículo 80. *Transición y adaptación al cambio demográfico.*

1. La Administración del Principado de Asturias promoverá, con carácter general, programas, medidas e iniciativas de adaptación, mitigación y reversión relacionadas con la transición demográfica que estarán enfocadas a gestionar los ciclos demográficos y los cambios de carácter social, cultural y de estilos de vida consustanciales a la evolución demográfica.

2. En dichos programas, iniciativas y medidas relacionados con la transición demográfica se actuará en el horizonte temporal del medio y largo plazo, prestando también atención al corto plazo y a la gestión cotidiana en la prestación de servicios y atención a la población.

3. Las medidas de transición y adaptación al cambio demográfico se plantearán en dos escenarios: un primer escenario de gestión de la presente realidad demográfica y un segundo escenario tendente a sentar las bases de futuro de un nuevo modelo socioeconómico de la comunidad autónoma con una nueva expresión demográfica.

Artículo 81. *Investigación, experimentación e innovación.*

1. La Administración del Principado de Asturias, desde sus diferentes órganos y ámbitos competenciales, promoverá el estudio de la demografía regional y sus repercusiones y cambios, pudiendo colaborar con las instituciones universitarias, los centros de investigación y de análisis estadístico y las entidades vinculadas a la problemática demográfica.

2. Asimismo, la Administración del Principado de Asturias, en el marco de sus competencias, desarrollará actuaciones específicas dirigidas al impulso de la investigación científica y técnica y del desarrollo e innovación tecnológica al objeto de mantener y mejorar

las oportunidades de desarrollo del medio rural y de los concejos con especiales dificultades demográficas.

3. La Administración del Principado de Asturias prestará apoyo a la innovación en los sectores económicos presentes en el medio rural, a través de instrumentos que faciliten el desarrollo de proyectos innovadores y de cooperación entre los diferentes agentes para contribuir a fijar población en el medio rural y mejorar la actividad económica y la calidad de vida de las personas y del entorno.

4. En las zonas en las que se entienda prioritario el impulso demográfico se promoverán mecanismos de cooperación entre las Administraciones públicas que permitan desarrollar espacios de innovación y fortalecer los vínculos relacionales entre los actores sociales y económicos del territorio, para la mejora de la eficiencia y productividad de las actividades socioeconómicas.

5. Al objeto de explorar nuevas soluciones y nuevos modelos de acercamiento a la problemática demográfica, la Administración del Principado de Asturias promoverá proyectos piloto de experimentación e innovación.

6. Los estudios e investigaciones desarrollados en el ámbito de la promoción pública o público-privada serán objeto de transferencia y difusión para conocimiento general de la ciudanía.

Disposición adicional primera. *Uso de lenguaje no sexista.*

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva entre Mujeres y Hombres, y el artículo 5 de la Ley del Principado de Asturias 2/2011, de 11 de marzo, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y la Erradicación de la Violencia de Género, las referencias que en el texto de esta ley se hagan, en virtud del principio de economía del lenguaje, mediante el uso del masculino genérico se entenderán realizadas tanto en género femenino como en masculino.

Disposición adicional segunda. *Plazo para dictar normas reglamentarias necesarias para el desarrollo de la ley.*

La Administración del Principado de Asturias, en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley, dictará las normas reglamentarias necesarias para su desarrollo.

Disposición adicional tercera. *Estrategia demográfica.*

La estrategia demográfica de intervención frente al reto demográfico prevista en el artículo 6 deberá estar elaborada en el plazo de doce meses.

Disposición adicional cuarta. *Directrices, criterios, instrucciones y metodología para la elaboración de los informes de impacto demográfico.*

Las directrices, criterios, instrucciones y metodología para la elaboración de los informes de impacto demográfico a que se refiere el artículo 8 deberán estar definidos en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición adicional quinta. *Supresión de la Comisión del Plan Demográfico del Principado de Asturias.*

Se suprime la Comisión del Plan Demográfico del Principado de Asturias, asumiendo sus funciones la Comisión Gubernamental del Reto Demográfico, que se creará en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la ley.

Disposición adicional sexta. *Régimen del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico.*

Las funciones y composición del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico previsto en el artículo 22 deberán ser desarrolladas reglamentariamente en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la ley.

Disposición adicional séptima. *Parámetros para la zonificación regional de carácter demográfico.*

Los parámetros que definirán la zonificación regional de carácter demográfico a que se refiere el artículo 23 deberán estar fijados con criterios cuantitativos en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición adicional octava. *Plan Retorna Asturias.*

El Plan Retorna Asturias previsto en el artículo 53 deberá ser desarrollado en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley del Principado de Asturias 3/2021, de 30 de junio, de Garantía de Derechos y Prestaciones Vitales.*

Se modifica la Ley del Principado de Asturias 3/2021, de 30 de junio, de Garantía de Derechos y Prestaciones Vitales, añadiendo una nueva disposición adicional segunda, con la siguiente rúbrica y texto:

> **«Disposición adicional segunda.** *Comunicación de información por las comercializadoras de referencia a la Administración del Principado de Asturias y la habilitación de desarrollo normativo para la gestión, resolución y pago del bono social térmico.*
>
> 1. Con el único fin de poder determinar el importe de la ayuda directa y proceder al pago del bono social térmico, previsto en el artículo 5 del Real Decreto Ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores y destinado a paliar la pobreza energética en consumidores vulnerables, las comercializadoras de referencia deberán remitir a la consejería con competencias en materia de servicios sociales u órgano competente en la concesión y pago de estas ayudas, antes del 31 de enero de cada año, un listado de aquellos clientes cuyos puntos de suministros se encuentren en el Principado de Asturias que sean beneficiarios del bono social eléctrico a 31 de diciembre del año anterior, en el que conste la siguiente información:
>
> 1.º Nombre, apellidos y documento nacional de identidad o NIE de la persona beneficiaria.
> 2.º Domicilio completo del suministro, indicando vía, número, código postal y municipio.
> 3.º Domicilio completo a efectos de notificación, indicando vía, número, código postal y municipio.
> 4.º Si tiene la consideración de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social.
> 5.º Datos de la cuenta bancaria.
> 6.º Teléfono de contacto o dirección de correo electrónico, en su caso.
>
> 2. Excepcionalmente, en el año 2024, la información relativa a los beneficiarios del bono social eléctrico, a 31 de diciembre del año 2023, cuyo punto de suministro se encuentre en el Principado de Asturias, deberá ser remitida por los comercializadores de referencia a la consejería competente en materia de servicios sociales en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la presente ley.»

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y desarrollo de la presente ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 5

Ley 7/2024, de 20 de diciembre, de Proyectos de Interés Estratégico

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 250, de 27 de diciembre de 2024
«BOE» núm. 42, de 18 de febrero de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2025-3123

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley del Principado de Asturias de Proyectos de Interés Estratégico.

PREÁMBULO

I

1. La transformación económica global que se está produciendo, tanto en el ámbito de la tecnología (transformación digital y descarbonización) como de las estructuras corporativas multinacionales, se traduce en una continua presión sobre la actividad económica asturiana. Esto obliga a una continua mejora de la competitividad en las empresas regionales y en los centros de producción de las multinacionales presentes en Asturias, que debe asentarse sobre un empleo de calidad, la colaboración con el tejido empresarial regional y un marco energético, financiero, laboral o legal estable. Para estos centros, además de la competencia en los mercados globales, está la que se produce internamente en el seno de cada compañía, que está en el origen de muchas deslocalizaciones. La pandemia de la COVID-19 ha agudizado los efectos de esta situación, al generar inestabilidades en mercados internacionales que se traducen en fuertes variaciones de costes de producción y, como consecuencia, en cambios muy significativos de la competitividad. En esta situación ha incidido igualmente la crisis energética producida tras la invasión de Ucrania por parte de Rusia, así como el conflicto en Oriente Próximo, que está aportando una mayor inestabilidad si cabe a la variación de los precios de la energía y los combustibles. Tanto las capacidades de producción actuales como las inversiones futuras se enfrentan, por ello, a elevadas incertidumbres. La respuesta global a esta situación suele ser la aplicación de estímulos económicos públicos que incentiven la inversión privada como fórmula de reactivación económica. La consecuencia para la región es la posibilidad de acceder a fondos públicos que faciliten esa transformación. Sin embargo, la globalización provoca que Asturias deba competir con otros territorios para la captación de inversión privada.

2. Otro aspecto relevante que la pandemia y el posterior marco de crisis energética derivada de los conflictos bélicos han puesto de relieve en Europa es la necesidad de

afrontar un proceso de reindustrialización que garantice un abastecimiento continuado de todo tipo de materiales, así como el fortalecimiento de las cadenas de producción. Todo ello se orienta hacia un proceso de recuperación de la soberanía industrial que proporcione el suministro de equipos, materias y energía que se demanden en la Unión Europea.

3. Todo este conjunto de circunstancias provoca una aceleración en la toma de decisiones de inversión y en su ejecución material en las empresas. A ello se une un proceso de captación de actividad industrial en el ámbito europeo por parte de todas las Administraciones, donde los plazos de implantación se revelan críticos, siendo necesario que la región pueda ofrecer una respuesta estructurada y rápida a las propuestas de inversión. Esta situación tiene consecuencias tanto sobre el empleo que se genera en la región como en el mantenimiento del existente.

4. Además del entorno internacional, la evolución legislativa y la de los indicadores macroeconómicos regionales han provocado dos efectos sobre la capacidad de competir a la hora de atraer inversión, especialmente la industrial. Por un lado, ha habido un incremento del número de trámites a los que se enfrenta un proyecto, ralentizando la respuesta final a los promotores; por otro lado, la mejora de los indicadores de riqueza de la región, obtenidos a partir de la evolución económica y de población, condiciona en el marco europeo la capacidad de apoyo financiero a los proyectos. La consecuencia es la renuncia al desarrollo de los mismos o la búsqueda de otras regiones en las que los promotores encuentren más agilidad en la obtención de autorizaciones y mayor apoyo financiero para la puesta en marcha de proyectos. Ambos efectos se traducen en una pérdida de oportunidad para generar riqueza y mejorar gracias a ella el estado de bienestar.

5. Igualmente, la presente ley se sitúa claramente bajo la influencia de la transformación de la economía asturiana con miras a un futuro sostenible y digital, lo que implica la necesaria movilización de políticas públicas de apoyo por parte de las Administraciones públicas para aquellos proyectos que contribuyen a la transición hacia una economía descarbonizada, limpia y circular.

II

6. Esta ley tiene como objetivos impulsar el desarrollo de proyectos de inversión que persigan el mantenimiento de la actividad existente, la transformación del tejido económico regional, el desarrollo de nueva actividad, la ejecución de nueva inversión o la generación de las condiciones para que se puedan desarrollar los anteriormente indicados, que permitan afrontar los retos socioeconómicos derivados del proceso de transición a la neutralidad climática, con lo que todo ello significa para el mantenimiento y la generación de empleo estable y de calidad y el sostenimiento del estado de bienestar. Dichas metas, así como el propio desarrollo de la ley, deben hacer posible seguir construyendo un modelo social y económico resiliente en el que el diálogo siga siendo elemento básico de la gobernanza, buscando la aprobación de la ley la atracción de inversiones y la creación de riqueza y empleo de calidad.

7. Para alcanzar este fin, se crea la figura del Proyecto de Interés Estratégico (en adelante, PIER), al que se facilita una tramitación urgente y preferente con la que pueda resolverse de manera unificada y en el menor plazo posible la autorización para su ejecución y desarrollo. A tal fin, la Consejería competente en materia de industria, que actuará como ventanilla única, será la encargada de mejorar los mecanismos de tramitación, que irán desde la recepción de solicitudes y la conformación de su validez hasta recabar cuanta información sea necesaria de las diferentes áreas de la Administración autonómica y de los ayuntamientos implicados. Con esta ley se acortan plazos y se simplifican procedimientos y se da apoyo a las Administraciones locales que así lo requieran.

8. Además, la declaración de PIER permitirá un acceso inmediato a todas las herramientas de incentivo económico y financiero disponibles por la Administración del Principado de Asturias. La ley establece mecanismos para un adecuado seguimiento y apoyo a los proyectos que tengan este reconocimiento.

9. En estrecha relación con los fines perseguidos por la ley, la localización industrial es un elemento clave en la captación y desarrollo de inversiones, por lo que se considera necesaria una modificación puntual del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del

Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que se lleva a cabo en la disposición final primera. En este sentido, se apuesta por la creación de nuevos mecanismos de gestión de las áreas industriales que faciliten su potenciación, regeneración y promoción económica, conllevando ello el incremento de la oferta de servicios adicionales en las mismas y reforzando así su capacidad para posicionarse como elementos estratégicos en el desarrollo económico autonómico.

III

10. El Principado de Asturias ostenta, de conformidad con lo establecido en el artículo 10, apartados 1.15 y 1.31, de su Estatuto de Autonomía, competencia exclusiva en materia de planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la comunidad autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica general y, específicamente, en industria y todas las actividades derivadas; por ello, y debido a la vigente estructura constitucional de la organización territorial, la presente norma se limita a aquellos aspectos procedimentales necesarios para la declaración de PIER que son de su exclusiva competencia, incluidas las derivadas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda previstas en el artículo 10.1.3 del Estatuto, siempre con respeto a la autonomía local y a la legislación estatal básica relativa a la planificación general de la actividad económica, procedimiento administrativo común y medio ambiente.

11. El procedimiento administrativo para la declaración de PIER se ha establecido teniendo en cuenta los principios generales y de intervención de las Administraciones públicas para el desarrollo de una actividad establecidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, buscando, en particular, garantizar los principios de legalidad y de seguridad jurídica.

12. La presente ley cumple con los principios de buena regulación normativa: responde a los principios de necesidad y eficacia, en tanto que es el instrumento necesario para conseguir el fin y constituye una medida eficaz para la satisfacción del interés perseguido; de proporcionalidad, no afectando a los derechos y deberes de la ciudadanía; de seguridad jurídica, integrándose de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, y de eficiencia, por no imponer nuevas cargas administrativas a terceros y suponer una simplificación de trámites y procedimientos.

13. En todo caso, la agilidad y la reordenación en el tratamiento de información, todo ello para conseguir la mayor eficacia en el desarrollo y puesta en marcha de los PIER, deben realizarse con la necesaria ponderación entre los distintos y variados intereses dignos de protección, tanto de las empresas como de la ciudadanía, y entre los que destacan la generación de actividad económica, el acceso a un empleo de calidad o la preservación y mejora del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural del territorio.

14. Cabe destacar también que a través de esta ley se promueven medidas encaminadas a conseguir la efectiva igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres y la eliminación de cualquier discriminación por razón de sexo, en consonancia, por tanto, con lo establecido en las Leyes Orgánicas 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, y 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y en la Ley del Principado de Asturias 2/2011, de 11 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres y la erradicación de la violencia de género.

IV

15. Esta ley contiene doce artículos, estructurados en tres capítulos distintos, uno relativo a las disposiciones generales, otro relativo al procedimiento para la declaración de PIER y uno final relativo a los efectos de la declaración de PIER, así como una disposición derogatoria y tres disposiciones finales, una de modificación del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, otra para habilitar al Consejo de Gobierno al desarrollo reglamentario de la ley y otra que dispone su entrada en vigor.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente ley tiene por objeto definir y establecer el marco de tramitación preferente, de acompañamiento y asesoramiento a los Proyectos de Interés Estratégico (PIER) para favorecer la consolidación, el crecimiento y la transformación del tejido industrial y económico autonómico, y orientarlo hacia una actividad económica más sostenible, digitalizada, descarbonizada, competitiva e integradora.

2. A los efectos de esta ley, tendrá la consideración de Proyecto de Interés Estratégico (PIER) aquel que, teniendo una especial relevancia en el ámbito territorial en que desarrolle su actividad, que podrá ser un concejo o un conjunto de concejos del Principado de Asturias, y cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente ley, contribuya a la dinamización económica y social o a la consolidación de una actividad empresarial, generando riqueza y empleo de calidad.

Artículo 2. *Fines.*

Los fines que inspiran esta ley son:

a) El impulso a la transformación económica y social, manteniendo el carácter industrial del Principado de Asturias.

b) El fomento y la consolidación de iniciativas empresariales generadoras de riqueza y empleo estable y de calidad y que avancen hacia la igualdad, la conciliación en el ámbito laboral y la inclusión social.

c) La potenciación de un desarrollo territorial sostenible, digital, competitivo, verde e integrador, que permita afrontar los retos socioeconómicos derivados del proceso de transición hacia la neutralidad climática.

Artículo 3. *Organización competencial.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, serán órganos competentes los siguientes:

a) El Consejo de Gobierno, que actuará como órgano decisor, correspondiéndole la aprobación, denegación y revocación de la declaración de PIER.

b) La Consejería con competencias en materia de industria (en adelante, la Consejería), que actuará como órgano director, siendo la responsable, previa solicitud del promotor del proyecto, de impulsar los trámites necesarios para realizar la propuesta de PIER, de proponer dicha condición para su declaración al Consejo de Gobierno y de solicitar los informes de seguimiento del PIER.

c) La Agencia de Ciencia, Competitividad Empresarial e Innovación Asturiana (en adelante, la Agencia), que, a instancias de la Consejería, actuará como órgano gestor, siendo la responsable de elaborar los informes y propuestas que se precisen, de requerir de las diferentes Administraciones y organismos los informes e información necesaria y de facilitar el posterior acompañamiento en el desarrollo del PIER. El acompañamiento podrá incluir la orientación y el apoyo a los promotores, el asesoramiento, el seguimiento de los expedientes en las diferentes fases de su desarrollo o la colaboración en la obtención de financiación.

CAPÍTULO II

Procedimiento para la declaración de PIER

Artículo 4. *Declaración de PIER.*

1. Para que un proyecto o un conjunto de proyectos vinculados pueda ser declarado PIER deberá encuadrarse en al menos dos de las siguientes categorías de inversiones o proyectos:

a) Las inversiones industriales y/o de servicios avanzados que generen o amplíen cadenas de valor añadido en el sistema productivo y mejoren su competitividad, en uno o varios centros de actividad.

b) La implantación de nuevas actividades económicas o el refuerzo de las existentes que aporten valor añadido en sectores productivos, con alto potencial innovador y desarrollo tecnológico, que refuercen la implantación de la sociedad del conocimiento y la transformación ecológica de la economía asturiana.

c) La inversión en materia de cualificación del capital humano, orientada hacia perfiles profesionales en el ámbito de una industria sostenible, digital, competitiva, inclusiva territorialmente y con perspectiva de género.

d) La implantación de nuevas actividades económicas en uno o varios centros de actividad que puedan sustituir a sectores en declive o en transición.

e) Los que generen una mejora de la cohesión y vertebración territorial y un desarrollo socioeconómico de las zonas más desfavorecidas en la transición hacia una industria sostenible y digital.

f) Los que supongan un desarrollo de actividades económicas coherentes o alineadas con las orientaciones estratégicas establecidas por el Principado de Asturias en los diferentes programas, planes o estrategias que sean de aplicación.

2. También podrán incluirse en la declaración de PIER aquellos proyectos de infraestructuras definidos en el propio proyecto estratégico que sean esenciales o críticos para su desarrollo.

3. Además de lo anterior, se deberá justificar como mínimo que el proyecto cumple, indistintamente, alguno de los siguientes criterios:

a) Creación de puestos de trabajo: 100 empleos directos de carácter indefinido a jornada completa, de acuerdo con la legislación laboral vigente, en el plazo máximo de tres años desde la obtención de las autorizaciones para la puesta en marcha de la actividad.

b) Ejecución de inversiones directas: Treinta millones de euros (30.000.000 €) de inversión en un plazo inferior a dos años desde la obtención de las autorizaciones para la puesta en marcha de la actividad.

c) Mantenimiento de puestos de trabajo: 200 empleos directos y de carácter indefinido a jornada completa, de acuerdo con la legislación laboral vigente, durante un plazo de tres años desde la publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» de la declaración de PIER.

4. Cuando el proyecto fuera a ejecutarse en algún concejo calificado como en crisis demográfica o en riesgo de despoblamiento, en los términos del artículo 24.1 de la Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico, los umbrales de los criterios establecidos en el apartado 3 de este artículo se reducirán a la mitad.

5. Excepcionalmente, cuando un proyecto no cumpla con los requisitos cuantitativos establecidos en los apartados anteriores, el Consejo de Gobierno podrá declararlo igualmente PIER cuando tenga un impacto estratégico relevante para el Principado de Asturias por su carácter innovador, su capacidad de dinamización social, su contribución a la cohesión territorial o a la sostenibilidad medioambiental o su capacidad de mantener o generar un número significativo de empleos, directos o indirectos, en sectores estratégicos.

Artículo 5. *Procedimiento para la declaración de PIER.*

1. La solicitud de declaración de PIER se dirigirá a la Consejería.

2. La solicitud vendrá acompañada de una memoria justificativa que incluya la siguiente información:

a) Bloque de información general:

1.º Datos identificativos de las entidades o personas físicas promotoras del proyecto.

2.º Tabla resumen de las principales características del proyecto, reflejando explícitamente aquellos aspectos por los que se considere de interés estratégico conforme a la presente ley.

3.º Información justificativa de la coherencia del proyecto presentado con lo establecido en el artículo anterior respecto a la observancia de las orientaciones estratégicas que sean de aplicación y de los diferentes instrumentos de planificación del Principado de Asturias.

4.º Otra información relevante que el promotor del proyecto considere oportuno aportar para su valoración (medidas de responsabilidad social corporativa, protección de derechos e intereses de las personas, entre otras).

5.º Declaración responsable sobre el mantenimiento de los compromisos de inversión o empleo.

6.º Cualquier otra información que pueda ser considerada de interés por el promotor, especialmente aquella relacionada con el impacto positivo del proyecto en el tejido industrial y económico autonómico.

b) Bloque técnico:

1.º Descripción tecnológica de los procesos productivos, indicando si se utiliza la mejor técnica disponible.

2.º Información para evaluar la solvencia técnica del proyecto.

3.º Innovación tecnológica del proyecto si la hubiere.

c) Bloque económico:

1.º Información económica y financiera para evaluar la viabilidad del proyecto.

2.º Descripción del impacto económico, social y medioambiental del proyecto sobre su entorno territorial.

3.º Información financiera con el fin de evaluar la solvencia de los promotores del proyecto.

d) Bloque de empleo:

1.º Información sobre la generación o mantenimiento de empleo y perfiles profesionales requeridos.

2.º Estimación del empleo generado en la fase de obras o desarrollo inicial del proyecto previo a su puesta en marcha.

3.º Estimación de empleo indirecto generado tras la puesta en marcha del proyecto.

e) Bloque de ordenación del territorio:

1.º Localización, que incluirá un estudio de alternativas, titularidad, disponibilidad, delimitación y detalle de los terrenos, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas, relativas a la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

2.º Información justificativa del mismo y conformidad del proyecto con la planificación territorial y urbanística. Si fuere precisa modificación de la ordenación, descripción del instrumento propuesto. En cualquier caso, los proyectos no podrán asentarse en suelos no urbanizables de especial protección, ni suelos no urbanizables de costas salvo que el proyecto esté directamente vinculado a actividades marítimas.

3.º En el caso de ser necesaria, solicitud de declaración de utilidad pública o interés social, identificando los bienes y derechos que fueran necesarios para el desarrollo del proyecto.

4.º Descripción pormenorizada de la clasificación, usos del suelo y aspectos morfológicos del proyecto, incluyendo altura, volumen, situación, ocupación máxima, aprovechamiento y todos aquellos que tuvieran incidencia en las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

f) Bloque ambiental:

1.º Información justificativa de la compatibilidad ambiental del proyecto y sus alternativas.

2.º Información del comportamiento esperado de la tecnología utilizada frente a la mejor técnica disponible.

g) Bloque de patrimonio cultural: Información justificativa de la compatibilidad del proyecto con la normativa en materia de la protección del patrimonio cultural.

h) Bloque de igualdad: Información justificativa sobre las acciones de impulso a la igualdad efectiva entre mujeres y hombres adoptadas de acuerdo con la normativa de aplicación, así como la acreditación de la inscripción en el Registro de Planes de Igualdad de las Empresas del correspondiente plan de igualdad cuando la empresa, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, esté obligada a elaborar y aplicar dicho plan.

Cuando un promotor plantee como susceptible de declaración como PIER una propuesta conjunta de inversión que incluya una variedad de proyectos, la documentación especificada anteriormente deberá incluir una justificación de las relaciones de unos y otros, así como un estudio de las sinergias que pudieran generarse.

3. Recibida la solicitud de declaración de PIER, la Consejería remitirá a la Agencia la documentación presentada. Esta realizará un análisis previo de su contenido, requiriendo al promotor, en el supuesto de que sea necesario, para que en el plazo máximo de diez días subsane la falta o acompañe los documentos necesarios para poder tramitar la solicitud. La Agencia dará apoyo directo al promotor para la presentación de la documentación solicitada.

4. La Agencia solicitará los informes preceptivos y cuantos se consideren necesarios para resolver. Tendrá la consideración de preceptivo el informe del Ayuntamiento del concejo o concejos en que se pretenda ubicar el proyecto. Estos informes deberán incluir todos los elementos condicionantes que posteriormente se requerirán para la autorización, en su caso, del proyecto. Los consultados podrán solicitar información adicional del proyecto, sin que por ello se modifiquen los plazos establecidos. Todos los intercambios de información se harán a través de la Agencia.

Cuando el proyecto presentado para la declaración de PIER fuera disconforme con la ordenación territorial o urbanística en vigor, el proyecto se someterá a información pública por un plazo de veinte días. En este supuesto, cuando el Ayuntamiento del concejo donde se fuera a ubicar formule su oposición al mismo, la Agencia solicitará informe a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

5. Recibidos los informes solicitados o transcurrido el plazo de veinte días desde su solicitud sin que estos hubieran sido recibidos, la Agencia, en los términos del artículo 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, proseguirá con las actuaciones, elaborará la propuesta de declaración de PIER y sus condicionantes o de denegación de la solicitud de declaración y la remitirá a la Consejería. La propuesta será motivada e incluirá, entre otros, un análisis de la incidencia ambiental, territorial y socioeconómica del proyecto.

6. La propuesta de acuerdo de declaración de PIER se elevará al Consejo de Gobierno a través de la Consejería.

El acuerdo de declaración de PIER incluirá las condiciones para su desarrollo, estableciendo las obligaciones que deberá asumir el promotor del proyecto, así como las consecuencias que implica esa declaración de PIER, sin perjuicio de las modificaciones que se debieran introducir en virtud de las licencias y autorizaciones posteriores. Dichas modificaciones no conllevarán necesariamente una modificación de la declaración de PIER.

7. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se declara el PIER, el promotor deberá proceder al depósito de una garantía del uno por ciento de la inversión, hasta un máximo de 300.000 euros. La garantía, que podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable en materia de contratos del sector público, será devuelta con la acreditación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el acuerdo de declaración PIER, previo informe de la Agencia y mediante resolución de la Consejería.

La garantía responderá del mantenimiento de los compromisos establecidos en el acuerdo de declaración PIER, quedando incautada en el caso de incumplimiento de las condiciones establecidas para su desarrollo, ello no obstante del deber de indemnización a la Administración por los daños y perjuicios ocasionados en lo que se exceda respecto del importe de dicha garantía.

8. La declaración de PIER surtirá efecto desde la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», sin carácter retroactivo.

Artículo 6. *Plazo máximo de resolución.*

El plazo máximo para resolver será de tres meses desde la fecha de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entenderla desestimada por silencio administrativo.

CAPÍTULO III

Efectos de la declaración de PIER

Artículo 7. *Consecuencias de la declaración de PIER.*

1. Los proyectos declarados PIER serán tramitados por la Administración del Principado de Asturias y por los concejos de acuerdo al despacho prioritario y procedimiento de urgencia conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 33, respectivamente, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para lo cual se reducirán los plazos a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno que declare la condición de PIER podrá incluir, a petición del promotor, la declaración de utilidad pública o interés social, identificando la relación de bienes y derechos afectados, pudiendo este resultar beneficiario de la misma; todo ello, con los efectos previstos en la legislación en materia de expropiación forzosa. Dicha expropiación podrá ser tramitada por el procedimiento de tasación conjunta.

3. En el supuesto de que el PIER se desarrolle sobre terrenos no reservados por los instrumentos de ordenación urbanística y/o territorial para los usos e intensidades previstos, la declaración de PIER prevalecerá sobre dicho planeamiento, teniendo el PIER la consideración, a los efectos de lo establecido en la legislación en materia ambiental, territorial y urbanística, de compatible urbanísticamente conforme a lo establecido en la ordenación urbanística y territorial.

El Consejo de Gobierno, en el acuerdo de declaración de PIER, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento territorial y/o urbanístico, conforme a la tramitación establecida en la legislación aplicable en la materia, para acomodar el planeamiento a las determinaciones de la declaración de PIER.

4. La declaración de un proyecto PIER se entenderá, en el marco de lo establecido en la presente ley, sin perjuicio de las tramitaciones ambientales, licencias, declaraciones responsables y autorizaciones que resulten exigibles con arreglo a la legislación medioambiental y sectorial que les afecte y del debido respeto a los derechos de terceros.

5. Los proyectos declarados PIER podrán tener una incentivación económica y financiera. Podrán complementarse los incentivos de otras Administraciones públicas hasta el límite fijado en el mapa de ayudas de acuerdo con las directrices sobre ayudas estatales de finalidad regional adoptadas por la Comisión Europea. En las bases reguladoras de las ayudas destinadas a incentivar la inversión se incluirá la declaración de PIER como criterio de valoración, otorgándose una mayor puntuación para los proyectos declarados estratégicos en las correspondientes bases.

Los PIER tendrán preferencia para acceder a líneas de financiación o formalización de avales de la Administración del Principado de Asturias o de sus organismos, entes o entidades dependientes.

6. La declaración de PIER tendrá efectos sobre los estímulos a la formación y la contratación. Los promotores del PIER diseñarán, conjuntamente con los organismos encargados de la planificación y programación de la formación en el Principado de Asturias, las acciones formativas que faciliten el desarrollo de los compromisos de contratación, priorizando cuando sea posible el uso de las estructuras públicas o público privadas ya existentes. Podrán tener los niveles de apoyo máximo disponibles en la contratación, dentro de cada ámbito territorial, condicionado al diseño de planes de formación continua y continuidad en el empleo. En cualquier caso, se atenderá a la calidad del empleo y la igualdad como criterios básicos para modular los apoyos que se otorguen.

Artículo 8. *Duración de la declaración de un PIER.*

1. Los efectos de la declaración de PIER estarán vigentes hasta que finalice el plazo recogido en el acuerdo del Consejo de Gobierno para el cumplimiento de los objetivos cuantitativos establecidos para su desarrollo.

2. Esta declaración de PIER decaerá por renuncia expresa del promotor ante la Consejería o porque no se haya iniciado ninguna tramitación asociada al mismo en el plazo de un año desde la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

Artículo 9. *Seguimiento de los PIER.*

1. La Agencia solicitará al promotor del proyecto declarado PIER una actualización trimestral del avance del proyecto hasta el inicio de la actividad económica que se derive del mismo. Esta actualización será puesta en conocimiento de la Consejería.

2. Con carácter específico en materia de empleo, se realizará un seguimiento exhaustivo de los proyectos y, a tal efecto, se solicitará al promotor del proyecto un informe anual de la contratación y de su mantenimiento realizado durante un período de tres ejercicios a partir de la fecha de inicio de actividad.

3. Para que el promotor pueda ceder sus derechos y obligaciones a terceros, dicha transmisión deberá ser autorizada de forma previa y expresa mediante acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 10. *Pérdida de los efectos de la declaración como PIER.*

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta motivada de la Consejería, podrá revocar la declaración de PIER en los siguientes supuestos:

a) No haber depositado la garantía a que hace referencia el artículo 5 dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se declara el PIER.

b) La modificación sustancial no autorizada del proyecto ejecutado respecto al proyecto presentado con la solicitud, así como también el cambio no autorizado del promotor.

c) El incumplimiento injustificado de las condiciones establecidas para su desarrollo.

d) La inactividad manifiesta durante más de un año en cuanto a la realización de las tramitaciones necesarias para la ejecución del proyecto.

e) El incumplimiento de las obligaciones derivadas de las subvenciones y demás ayudas económicas recibidas.

f) El incumplimiento en el deber de información en el desarrollo del proyecto por parte del promotor establecido en el artículo anterior.

g) Cualquier otra causa que ponga de manifiesto la inviabilidad del proyecto o de los objetivos que motivaron la declaración de PIER.

2. Previamente a la revocación, la Consejería elaborará y solicitará la documentación necesaria que justifique dicha revocación y abrirá un plazo para alegaciones de las partes interesadas. La revocación por el incumplimiento del deber de información establecido en la letra f) del apartado anterior podrá quedar sin efecto en cualquier momento si, previa petición al promotor, se aporta la información necesaria para el cumplimiento de dicho deber.

3. La revocación de la declaración de PIER, salvo que esta hubiera sido como consecuencia de una causa de fuerza mayor sobrevenida, implicará:

a) La imposibilidad del promotor de volver a solicitar la declaración de PIER, así como la prohibición de concurrir a subvenciones o programas de ayuda de la Administración del Principado de Asturias o de su sector público, por un plazo de tres años.

b) La obligación del promotor de llevar a cabo la restitución a la situación anterior a la declaración mencionada, en el alcance que determine el acuerdo del Consejo de Gobierno.

c) La incautación de la garantía depositada, sin perjuicio de las responsabilidades en las que se haya incurrido de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

d) La devolución de cuantas subvenciones y ayudas se hubieran recibido por parte de la Administración del Principado de Asturias o de su sector público derivadas de la declaración de PIER.

4. El acuerdo del Consejo de Gobierno de revocación de la declaración de PIER se publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

Artículo 11. *Colaboración con los concejos.*

Los concejos que manifiesten falta de medios materiales o humanos para la tramitación de los expedientes necesarios para la implantación de PIER podrán encomendar a la Administración del Principado de Asturias el impulso y tramitación de los procedimientos necesarios, facultándola a tomar los acuerdos necesarios para la continuidad en la tramitación, con excepción del acuerdo para otorgar las licencias urbanísticas.

Artículo 12. *Informe anual.*

El Consejo de Gobierno remitirá anualmente a la Junta General del Principado un informe sobre los PIER solicitados y declarados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta ley.

Disposición final primera. *Modificación del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 196 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que queda redactado como sigue:

> «1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por estos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, pudiendo, en el caso de las áreas industriales, dedicarse también a mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción de estas últimas; con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.»

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se habilita al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo establecido en esta ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

§ 6

Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 258, de 4 de noviembre de 2011
Última modificación: 8 de enero de 2024
Referencia: BOPA-a-2011-90154

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) fue creada por la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, asumiendo en materia urbanística las competencias de la extinta Comisión de Urbanismo de Asturias y atribuyéndole además las propias sobre Ordenación del Territorio.

Por otra parte, el artículo 9.3 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) es el órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, ejerce funciones de consulta o emisión de informe, coordinación e impulso, y, en su caso, autorización y resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial, remitiendo su organización y funcionamiento a una disposición de carácter reglamentario.

El objeto fundamental del presente Decreto es la adecuación de la CUOTA a las nuevas estructuras orgánicas surgidas del Decreto 26/2011, de 16 agosto, de primera modificación del Decreto 12/2011, de 16 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma.

Han sido varios los decretos reguladores de la CUOTA, ya para definir o variar su composición y funcionamiento, ya para adaptarla a las sucesivas reestructuraciones orgánicas de la Administración del Principado de Asturias; dado que la unificación normativa es un objetivo primordial a conseguir con esta disposición, se evita la técnica de la remisión y modificación puntual del articulado del anterior Decreto logrando así un texto único consolidado.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha,

DISPONGO

Artículo 1. *Naturaleza y Organización.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), adscrita a la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, se constituye como órgano colegiado que ejerce funciones de consulta, coordinación, impulsión y, en su caso, resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial.

La CUOTA funcionará en Pleno, Comisión Ejecutiva y Comisión Permanente.

2. La organización y funcionamiento de la CUOTA se regirá por lo dispuesto en el presente Decreto y supletoriamente por el Capítulo II, Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 2. *Competencias del Pleno.*

1. Son funciones del Pleno:

a) Aprobar inicialmente las Directrices de Ordenación del Territorio, así como su revisión y modificación, y proponer al Consejo de Gobierno el acuerdo que proceda, sobre la aprobación definitiva.

b) Proponer al Consejo de Gobierno el acuerdo que proceda sobre la modificación no sustancial y actualización de las Directrices de Ordenación del Territorio.

c) Emitir informe previo a la formulación o aprobación inicial de los planes territoriales especiales, y aprobarlos definitivamente.

d) Informar los Programas de Actuación Territorial.

e) Aprobar inicial y definitivamente el Catálogo de Núcleos Rurales y sus modificaciones.

f) Emitir informe previo a la aprobación inicial y definitiva de los Planes Generales de Ordenación intermunicipales.

g) Informar en trámite de audiencia sobre la suspensión de la vigencia de un instrumento de planeamiento urbanístico, en los supuestos del artículo 102.1 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

h) Emitir informe previo a la aprobación de normas provisionales en caso de suspensión del planeamiento por el Consejo de Gobierno.

i) Emitir informe previo a la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos, con un número de habitantes igual o superior a 15.000, que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva, así como en sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

j) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos, con un número de habitantes igual o superior a 15.000, que no tengan delegada la competencia, así como sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

k) Emitir el pronunciamiento que proceda sobre los asuntos que se eleven a su consideración al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 y en el artículo 4.2 de este Decreto.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Presidente podrá decidir que se sometan al conocimiento y decisión del Pleno asuntos concretos que, resultando atribuidos a las Comisiones Ejecutiva o Permanente por el presente Decreto, pudieran a su juicio tener repercusiones generales de marcada relevancia urbanística o territorial.

Artículo 3. *Competencias de la Comisión Ejecutiva.*

1. Son funciones de la Comisión Ejecutiva:

a) Emitir informe en los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos de menos de 15.000 habitantes que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva previamente a ésta, así como en sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

b) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos de menos de 15.000 habitantes que no tengan delegada la competencia, así como sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

c) Delegar en los ayuntamientos o entidades supramunicipales, la competencia para el otorgamiento de las autorizaciones previas a la concesión de licencias que sean exigibles por la normativa urbanística en el suelo no urbanizable.

d) Aprobar inicial y definitivamente, sin perjuicio de lo atribuido a la Comisión Permanente, los planes parciales y especiales en Actuaciones Urbanísticas Concertadas.

e) Aprobar definitivamente los Planes Especiales de los procedimientos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas. En el supuesto previsto en el artículo 91 tercero del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobar inicialmente el Plan Especial y el proyecto de urbanización.

f) Aprobar los expedientes de expropiación forzosa por tasación conjunta.

g) Informar la delimitación por el Principado de Asturias de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

h) Emitir el pronunciamiento que proceda sobre los asuntos que se eleven a su consideración al amparo de lo dispuesto en el artículo 4, apartado 2, de este Decreto.

2. El Presidente de la Comisión Ejecutiva podrá decidir que se eleven al Pleno cualesquiera asuntos que estando atribuidos a aquélla puedan tener especial relevancia urbanística y territorial.

Artículo 4. *Competencias de la Comisión Permanente.*

1. Son funciones de la Comisión Permanente:

a) Emitir informe en las modificaciones de los planes generales de ordenación de los ayuntamientos que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva, cuando no esté atribuida su emisión al Pleno o a la Comisión Ejecutiva.

b) Aprobar definitivamente las modificaciones de los planes generales de ordenación de los ayuntamientos que no tengan delegada la competencia, cuando no esté atribuida su aprobación al Pleno o a la Comisión Ejecutiva.

c) Emitir informe en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación.

d) Aprobar definitivamente los Planes Parciales y Especiales en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas, cuando no experimenten modificaciones sustanciales respecto de la aprobación inicial.

e) Emitir informe en Planes Rectores de Uso y Gestión de Parque Natural, cuando sea preceptivo.

f) Otorgar las autorizaciones previas a la concesión de licencias que sean exigibles por la normativa urbanística para actuaciones en suelo no urbanizable.

g) Informar previamente las autorizaciones de usos permitidos en la servidumbre de protección en el litoral, las instalaciones de servicios de temporada, los deslindes del dominio público marítimo-terrestre y las normas que vaya a dictar la Administración General del Estado para la protección de tramos de costa no deslindados; así como cualesquiera otros pronunciamientos que, sobre usos e instalaciones en el litoral asturiano, le atribuya la normativa existente.

h) Informar los proyectos de obras con repercusión territorial promovidos por el Principado de Asturias, en caso de disconformidad con el planeamiento manifestada por el Ayuntamiento.

i) Autorizar, previa información pública y a propuesta del respectivo Ayuntamiento, construcciones destinadas a fines industriales sobre suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial, pero que por no haber sido objeto de la necesaria gestión, mantengan las características del suelo no urbanizable en los términos establecidos en los artículos 120 y 129.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

j) Emitir informes técnicos o jurídicos previos a la concesión de licencias en caso de carencia de servicios por la entidad otorgante, cuando el ayuntamiento no esté adscrito a una oficina urbanística territorial.

k) Otorgar licencia urbanística en vía subrogatoria, si así se prevé en la legislación de régimen local.

l) Resolver sobre la aprobación de los proyectos de reparcelación, en caso de inactividad municipal.

m) Emitir informe, en los procedimientos sancionadores en materia urbanística, previo a la imposición de sanciones, tanto por el titular de la Consejería como por el Consejo de Gobierno.

n) Rectificar los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en los acuerdos adoptados por la Comisión en cualesquiera de sus instancias funcionales.

ñ) Atender las consultas formuladas, y evacuar los informes solicitados por ayuntamientos u otros organismos públicos, sobre aplicación o interpretación de normativa urbanística, proyectos técnicos sometidos a licencia u otros supuestos específicos y concretos, siempre que el ente consultante plantee motivadamente la duda suscitada.

o) El conocimiento y decisión de cualesquiera otros asuntos que siendo competencia de la CUOTA no se hallen expresamente atribuidos a una de sus instancias funcionales.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Presidente de la Comisión Permanente, a instancia de un tercio de los Vocales, podrá decidir que se sometan a conocimiento y decisión del Pleno y de la Comisión Ejecutiva actuaciones y expedientes que puedan tener una especial relevancia.

Artículo 5. *Ponencias específicas.*

Se podrán constituir, por acuerdo del Pleno de la Comisión o por Resolución del titular de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, ponencias específicas con funciones de estudio y elaboración de informes sobre temas legales y de planificación relacionados con la ordenación del territorio y el urbanismo. Su composición y funcionamiento se determinarán en el acto de su constitución.

Artículo 6. *Composición del Pleno.*

1. El Pleno de la CUOTA estará integrado por los siguientes miembros:

Presidencia: La persona titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vicepresidencia: La persona titular de la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio.

Vocales:

a) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Vivienda.

c) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Infraestructuras Viarias.

d) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Recursos Naturales.

e) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente.

f) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Industria y Energía.

g) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural.

h) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Administración Local.

i) La persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.

j) Un/a técnico/a de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo designado por el titular de la Consejería.

k) Cuatro Alcaldes/Alcaldesas a designar por el Consejo de Gobierno, oída la Federación Asturiana de Concejos.

l) Una persona en representación de la Federación Asturiana de Empresarios.

m) Una persona en representación de la Universidad de Oviedo, con experiencia en temas urbanísticos y de ordenación territorial.

n) Una persona en representación de cada uno de los Colegios Profesionales de Abogados, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Arquitectos y Arquitectos Técnicos.

ñ) Un máximo de siete miembros a designar por el Consejo de Gobierno a propuesta de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre personas de reconocido prestigio y experiencia en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Secretaría: La persona titular de la Jefatura de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Podrán formar parte del Pleno, en calidad de Vocales, como representantes de la Administración General del Estado en la Comunidad Autónoma, el Director del Área funcional de Fomento en Asturias y el Abogado del Estado Jefe de la Abogacía del Estado en Asturias, a designar, en cada caso, por el órgano competente de aquélla, un funcionario arquitecto superior de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado.

3. Podrán ser convocados al Pleno de la Comisión, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde, o Concejal en quien delegue, de los concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y una persona en representación del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

Igualmente, podrán ser convocados, con voz y sin voto, personas y representantes de Consejerías, Departamentos ministeriales u otras entidades públicas o privadas que por sus actividades o experiencia se estime conveniente para resolver los asuntos a tratar.

4. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 7. *Composición de la Comisión Ejecutiva.*

1. La Comisión ejecutiva de la CUOTA estará formada por los siguientes miembros:

Presidencia: La persona titular de la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio.

Vicepresidencia: La persona titular de la Dirección General de Urbanismo.

Vocales:

a) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Minería.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Industria y Energía.

c) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Recursos Naturales.

d) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente.

e) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio Cultural.

f) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Vivienda.

g) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Infraestructuras Viarias.

h) Un/a técnico/a de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo designado por el titular de la Consejería.

i) La persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.

j) La persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de Relaciones con las Entidades Locales.

k) Una persona en representación de la Confederación Asturiana de la Construcción.

l) Un/a Alcalde/Alcaldesa, oída la Federación Asturiana de Concejos.

m) Un máximo de siete miembros nombrados por el titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre personas de acreditada solvencia en materia urbanística.

Secretaría: La persona titular de la Jefatura de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Serán convocados, en cada caso, a las reuniones de la Comisión Ejecutiva y podrán asistir con voz y sin voto representantes de la Administración General del Estado y de la Administración Autonómica cuando los asuntos a tratar tengan especial incidencia en el ámbito de sus competencias.

Igualmente, podrán ser convocados a la Comisión Ejecutiva, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde o Concejal en quien delegue de los Concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y una persona en representación del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

3. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 8. *Composición de la Comisión Permanente.*

1. La Comisión Permanente de la CUOTA tendrá la siguiente composición:

Presidencia: La persona titular de la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio.

Vocales:

a) La persona titular de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

b) Un/a técnico/a adscrito a la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio, designado por el titular de la Dirección General.

c) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Recursos Naturales, designado por su titular.

d) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente, designado por su titular.

e) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Industria y Energía, designado por su titular.

f) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Ordenación Agraria y Forestal, designado por su titular.

g) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Infraestructuras Viarias, designado por su titular.

h) Un/a técnico/a de la Dirección General competente en materia de Obras Hidráulicas y Puertos designados por su titular.

i) La persona titular de la Jefatura de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.

Secretaría: La persona titular de la Jefatura de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Podrán ser convocados a la Comisión Permanente, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde o Concejal en quien delegue, de los concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y un representante del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

Artículo 9. *Constitución y adopción de acuerdos.*

1. El Pleno, la Comisión Ejecutiva y la Comisión Permanente de la CUOTA quedarán válidamente constituidos y podrán adoptar acuerdos en primera convocatoria con la asistencia de la mitad más uno de sus componentes con voz y voto.

Se entenderá producida con carácter automático la segunda convocatoria transcurrida media hora desde la primera, siempre que asista el Presidente o el Vicepresidente, siete Vocales con voz y voto al Pleno, cinco Vocales con voz y voto a la Comisión Ejecutiva y dos Vocales con voz y voto a la Comisión Permanente.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, salvo que por precepto expreso se exija un quórum especial, dirimiendo los empates el Presidente con su voto.

Artículo 10. *Régimen de convocatorias y sesiones.*

1. El Pleno, la Comisión Ejecutiva y la Comisión Permanente se reunirán cuantas veces sean convocados por su Presidente.

2. Las convocatorias del Pleno, de la Comisión Ejecutiva y de la Permanente se cursarán por escrito, con una antelación mínima de 48 horas, e irán acompañadas del orden del día correspondiente y del acta de la sesión anterior a efectos de su aprobación, cuando proceda. En caso de urgencia podrán excusarse dichos requisitos, pero a petición de cualquiera de los miembros, la primera deliberación habrá de versar sobre la oportunidad de la convocatoria y el contenido del acta.

3. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que sea declarada la urgencia del mismo por el voto favorable de todos los miembros presentes del órgano colegiado.

4. En el Pleno, en la Comisión Ejecutiva y en la Comisión Permanente, por iniciativa del Presidente o a petición de tres Vocales, se resolverá sobre la procedencia de retirar del orden del día, alguno de los asuntos incluidos en aquél.

Artículo 11. *Suplencia de los miembros de la CUOTA.*

1. En caso de vacante, ausencia, enfermedad o alguna causa legal, el régimen de sustituciones será el siguiente:

– El Presidente del Pleno será sustituido por un vocal de dicho Pleno que designe el titular de la Consejería.

– El Vicepresidente del Pleno será sustituido por un vocal de dicho Pleno que designe el titular de la Consejería.

– El Presidente de la Comisión Ejecutiva será sustituido por un vocal de dicha Comisión Ejecutiva que designe el titular de la Consejería.

– El Presidente de la Comisión Permanente será sustituido por un vocal de dicha Comisión que designe el titular de la Consejería.

– Los vocales titulares de las Direcciones Generales podrán ser sustituidos por el representante que designe el titular de la Consejería respectiva.

– El Secretario será sustituido por un funcionario adscrito a la Consejería competente en materia de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente que designe el titular.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior respecto de los miembros titulares de Direcciones Generales, los Vocales o miembros de la Comisión, excepto los representantes de la Administración del Estado, no podrán delegar su representación.

3. En caso de que el representante de un organismo o algún miembro de libre designación no asistiera a tres reuniones consecutivas en el plazo de un año sin causa justificada, el Presidente podrá adoptar las medidas oportunas para proponer su sustitución.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como cualesquiera otras disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se faculta a la Consejera de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para dictar las disposiciones que resulten necesarias en desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 7

Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 211, de 3 de noviembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2022-90338

PREÁMBULO

La Constitución Española en su artículo 148 establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Con esta habilitación constitucional, el artículo 10 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias le atribuye competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de la potestad legislativa se dicta la Ley del Principado de Asturias 3/2002 de 19 de abril, de régimen de suelo y ordenación urbanística y el Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TROTU), que en su disposición final segunda habilita al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias para su desarrollo reglamentario.

Tras la entrada en vigor del TROTU y la del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante ROTU) aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, han acaecido diversas circunstancias que afectan tanto al ámbito socio-económico como al marco legislativo aplicable a la ordenación del territorio y al desarrollo urbanístico asturiano, que en puridad requieren una reconsideración del contenido normativo del citado reglamento.

Por un lado, la transformación sustancial de la actividad socio-económica acaecida en el sector inmobiliario por causa de la explosión de «la burbuja», circunstancia que ha comportado un cambio de escenario productivo y de modelo de desarrollo urbanístico, lo que ha venido a poner de manifiesto la recuperación de modelo de sostenibilidad urbana volcado en la intervención en la Ciudad Consolidada.

Por otra parte, la aprobación y entrada en vigor de diferentes leyes Estatales contenedoras de disposiciones básicas de obligado cumplimiento en el Principado y con afección directa a la ordenación del territorio y al urbanismo asturianos, tales como el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS/08), la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA/13), la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y, finalmente, la nueva refundición de las dos leyes anteriores, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU/15), constituyen un conjunto de textos

legales conformadores de un nuevo marco legislativo inédito en las fechas de aprobación del TROTU y del ROTU.

Igualmente, la aprobación de la Ley del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de medidas Administrativas Urgentes que, entre otras cuestiones, introduce importantes innovación en materia de tramitación de los instrumentos de planeamiento y de regulación de los actos sometidos a licencia urbanística y declaración responsable.

Por último, la experiencia acumulada en la aplicación del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre a lo largo de los últimos años ha venido a poner de manifiesto algunas insuficiencias y dificultades interpretativas por parte de los aplicadores del mismo que han llevado a la convicción de la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Principado de Asturias de proceder a la actualización, complemento y mejora del vigente texto del ROTU con la finalidad de disponer de un correcto e inteligible compendio normativo en materia urbanística, coherente y adecuado al nuevo escenario socio-económico en que nos encontramos, y que propicie y facilite la gestión de las nuevas propuestas de intervención urbana que la ciudadanía y el sector inmobiliario vienen demandando.

La reforma reglamentaria está presidida por los principios de transparencia, claridad, simplificación administrativa, agilidad y eficacia, seguridad jurídica y aplicabilidad práctica, fortaleciendo la protección territorial y el desarrollo urbanístico sostenible en el ámbito del Principado de Asturias.

El articulado del reglamento se estructura, de manera análoga al anterior, en nueve Títulos que contemplan todas las disposiciones normativas necesarias para la perfecta comprensión de los tres clásicos procesos en que suele desagregarse el urbanismo, planeamiento, gestión y disciplina urbanística, si bien realizando un esforzado ejercicio de síntesis por un lado, y de claridad pedagógica por otro, sobre todo en aquellos aspectos más novedosos derivados de las determinaciones básicas procedentes de las nuevas leyes estatales, o de aquellas otras disposiciones de mayor complejidad jurídica del anterior Reglamento que la experiencia aplicativa así lo aconsejaban.

II

Planeamiento

En relación con las disposiciones relativas a la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento, se acometen las siguientes materias que se entiende que responden a una demanda explícita, así establecida por la ciudadanía y sobre todo por los estudiosos y aplicadores de la normativa urbanística, y que resultan ser los siguientes:

En primer lugar, en numerosas ocasiones se aduce que el planeamiento urbanístico resulta ser una normativa que se somete a numerosos períodos de información pública, tanto en lo que afecta a los diversos instrumentos de ordenación durante su formulación, como en los que afectan a los instrumentos de gestión urbanística que desarrollan las previsiones del plan, lo que permitiría concluir que debería encontrarse garantizado el control social del mismo y que, por consiguiente, la transparencia del proceso se encontraría garantizada por los numerosos procedimientos de información pública que deben asumirse.

Sin embargo, en los últimos tiempos se ha incrementado notablemente la demanda social de abrir e implementar nuevos cauces de participación en los procesos de tramitación de los instrumentos urbanísticos. En esta línea se introduce un nuevo trámite potestativo de participación ciudadana previo a la elaboración del documento de prioridades del futuro plan urbanístico, en el que la ciudadanía podrá presentar sus propuestas de modelo de ciudad.

Por otra parte, si bien es cierto que los instrumentos de ordenación y gestión se someten a información pública en numerosas ocasiones, también es cierto que las determinaciones que se exponen al conocimiento de la ciudadanía son las relacionadas con aquellas que permiten captar fundamentalmente su concepción inmediata, tales como las morfologías urbanas, los trazados de las tramas viarias y la previsión de las parcelaciones destinadas tanto a la edificación como a los suelos dotacionales, etc. mientras que de las determinaciones económicas relacionadas con los costes de producción y, sobre todo con

las plusvalías que esas actuaciones urbanísticas generan, prácticamente nada se expone al respecto.

Esta carencia informativa se reduce en el reglamento completando los contenidos de la Memoria Justificativa con la necesidad de incorporar un apartado específico que evalúe la atribución de aprovechamientos y de reservas dotacionales en el suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, uno de los aspectos que lastran la tramitación del planeamiento, tiene el origen en la formulación de los Informes Sectoriales que cada una de las Administraciones públicas que encuentren afectadas sus competencias deben evacuar por causa de la tramitación de un instrumento de planeamiento, como son Carreteras, Montes, Costas, Aguas, Patrimonio etc. y, sobre todo desde 2006, el de Evaluación Ambiental Estratégica, informes dotados de carácter preceptivo y vinculante, tal como se establece imperativa e indefectiblemente en las legislaciones sectoriales correspondientes.

El problema se encuentra en que raramente se cumplen los plazos establecidos para la evacuación de esos Informes por cada una de las Administraciones, lo que comporta retrasos en ocasiones inabordables, cuando no se generan contenidos contradictorios entre las disposiciones que manifiestan unos y otros, lo que produce, aún más, mayores retrasos que los anteriores lo que en diversas ocasiones ha venido a comprometer la viabilidad de determinadas inversiones deseables desde el interés general, tanto públicas como privadas, por no poder asumir unos plazos que superan el período de madurez de los proyectos.

En el marco de sus posibilidades competenciales, el reglamento introduce algún mecanismo dirigido a evidenciar la problemática derivadas de las afecciones sectoriales y sintetizar el contenido de los informes emitidos y su incorporación en el instrumento de ordenación.

Así, en el artículo 106 se establece la obligación de incorporar en la Memoria de los instrumentos de ordenación un resumen de los informes sectoriales solicitados y emitidos por los organismos afectados por razón de sus competencias en las distintas fases de la tramitación del instrumento de ordenación. En este resumen se indicará el contenido de las observaciones en ellos realizadas y se incluirá la justificación precisa respecto a su incorporación en el instrumento de ordenación, que tendrá carácter obligatorio cuando se refieran a aspectos vinculantes y determinantes por razón de su competencia sectorial.

En relación con la regulación del suelo no urbanizable, la experiencia adquirida durante los años de vigencia del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y la trasposición de sus determinaciones a los planeamientos municipales aprobados durante la misma aconseja incorporar algunas modificaciones o precisiones en el nuevo texto reglamentario. Así se introducen aclaraciones en los criterios de delimitación de los núcleos rurales y en el régimen de usos y edificación de cada una de las categorías de suelo no urbanizable.

Asimismo, se completa la definición y regulación de aquellos otros sistemas de poblamiento, diferentes de los núcleos rurales delimitados, previstos en el artículo 124.1 del TROTU, concebidos e introducidos en la legislación asturiana como reconocimiento de una singularidad de nuestro territorio. El reconocimiento de esta realidad, ya prevista en la propia Ley, se traslada a los planeamientos generales de los diferentes concejos otorgándoles la potestad de delimitar áreas o ámbitos en los que sea posible la implantación de vivienda unifamiliar no vinculada a la existencia de una explotación agraria, así como la ampliación de las viviendas existentes edificadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción. Solo se permitirá en aquellas zonas que el Plan General identifique motivadamente y en las condiciones que este determine, siempre que se acredite que no existe la posibilidad de formación de núcleos de población.

III

Régimen urbanístico del suelo y gestión urbanística

La ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias y el posterior texto refundido se redactaron y tramitaron bajo la vigencia de una legislación estatal en la que el régimen estatutario del derecho de la propiedad se vincula con el instrumento de clasificación del suelo, definiendo por tanto un régimen de derechos y

deberes diferente para cada una de las clases de suelo contempladas: urbano, distinguiendo entre consolidado y no consolidado, urbanizable y no urbanizable.

Sin embargo, a partir de la aprobación y entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo se modifica radicalmente este sistema conceptual y se sustituye por un régimen estatutario vinculado con la situación del suelo y la actividad que sobre él se pueda desarrollar, esto es, «estado y proceso», en terminología propia de dicha Ley, definiendo para ello en primer lugar las situaciones básicas en las que se puede encontrar el suelo (rural y urbanizado) y en segundo lugar los procesos de transformación urbanística o edificatoria que sobre él se pueden desarrollar.

En el marco de sus posibilidades competenciales, el reglamento dota de mayor precisión a la diferenciación entre las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, identificando con esta última categoría aquellos suelos urbanos en los que sea preciso desarrollar una actuación de urbanización, ya sea de compleción, reforma o renovación de la urbanización, o de reforma interior o de obtención de suelos dotacionales (incluyendo en este último supuesto a los terrenos a los que, pudiendo tener la previa calificación de suelo urbano consolidado, el planeamiento otorga un incremento del aprovechamiento urbanístico superior al 25 % respecto al previamente atribuido), e incorporando como actualización necesaria en el régimen del suelo urbano no consolidado la regulación de los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos afectados por este último supuesto.

En este sentido, y en total coherencia con el régimen urbanístico previsto en el TROTU para el suelo urbano no consolidado y en el estatuto básico establecido en la legislación estatal para las actuaciones de transformación urbanística, se define y modula la cesión dotacional exigible en las actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y en las actuaciones destinadas a la obtención de suelos dotacionales, calculada en ambos casos conforme al nivel de dotaciones preexistentes y aplicada en el último supuesto sobre los incrementos de aprovechamiento propuesto. Asimismo, se explicita en el articulado del reglamento que la recuperación por la comunidad de las plusvalías generadas por la acción pública en materia de urbanismo se sustancia en todo caso mediante la entrega del suelo urbanizado necesario para materializar el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, así como las formas de cumplimiento de este deber.

En materia de gestión de la Ciudad Consolidada, el reglamento incorpora diversos instrumentos para la consecución de una gestión eficaz en el suelo urbano, que se describen sucintamente a continuación:

En primer lugar, se desarrollan y dotan de contenido las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado cuya finalidad es la obtención de dotaciones públicas, como cesión obligatoria y gratuita, lo que permite regular el crecimiento equilibrado dotacionalmente en el desarrollo del Suelo Urbano, con las siguientes características:

a) La aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios y del de participación pública en las plusvalías, en el suelo urbano: las atribuciones de incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, a una o varias parcelas, comporta la asunción por la propiedad recalificada del levantamiento de la cuota parte de carga de cesión de suelo dotacional y del cumplimiento del deber de participar en las plusvalías a la Administración en proporción al incremento atribuido.

b) La garantía de su aplicación, sobre la base de la formulación de un análisis económico que explicite, con claridad y rigor, el aumento de plusvalías que comporta el incremento de aprovechamiento atribuido.

c) La regulación de las formas de materialización de las cesiones de suelo por cargas y aprovechamiento, mediante las siguientes modalidades:

1.ª En suelo, mediante reparcelación discontinua y voluntaria.

2.ª En superficie construida de valor equivalente al suelo dotacional, mediante constitución de Complejo Inmobiliario en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal.

3.ª En compensación económica equivalente, a ingresar en el Patrimonio Municipal de Suelo para la obtención del suelo dotacional correspondiente o del suelo equivalente al porcentaje de plusvalías con destino a viviendas de promoción pública a la que sustituye.

En definitiva, un instrumento de gestión jurídico-urbanístico que propicia y garantiza un desarrollo equilibrado y sostenible en los procesos de intervención en la Ciudad Consolidada, tan importantes para la actividad inmobiliaria y urbanística a llevar a cabo en los próximos tiempos en el Principado y cuya regulación se recoge pormenorizadamente en el nuevo reglamento.

Un segundo instrumento de intervención en la Ciudad Consolidada, lo constituyen los Complejos Inmobiliarios, cuya incorporación en este reglamento se realiza mediante una remisión expresa a la legislación estatal aplicable.

Finalmente se manifiesta como tercer instrumento eficaz para la gestión en la Ciudad Consolidad la regulación de la edificación de parcelas o la rehabilitación de edificios de manera conjunta, forzosa o concertada entre propiedad, empresario-promotor (Edificador/Rehabilitador) y Administración.

Esta institución, ya prevista en la Disposición Transitoria Cuarta del TROTU ve limitada su aplicabilidad a la circunstancia del incumplimiento por parte de la propiedad del inmueble del deber de edificar/rehabilitar en el plazo establecido para ello, lo que comporta la sustitución forzosa o concertada del titular del mismo por un promotor-constructor (Edificador/Rehabilitador) para poder satisfacer el interés general del planeamiento, que no es otro que se cumplan las previsiones establecidas en el planeamiento, es decir, que se edifiquen los solares o se rehabilite el patrimonio de acuerdo a los usos, edificabilidad y plazos señalados en el mismo.

En este caso, se procederá a la selección de sustituto (Edificador/Rehabilitador) mediante procedimiento concursal sobre la base de un concreto Pliego de Condiciones que establezca los requisitos de interés público de debe dirigir la adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

La ejecución sustitutoria podrá llevarse a cabo de acuerdo con una de las dos modalidades siguientes:

1.ª Expropiación de la parcela o del edificio, bien por Gestión Directa o bien por Gestión Indirecta mediante la designación de un Beneficiario privado.

2.ª Aportación de partes de la edificación de valor equivalente a los costes de producción que asume el Edificador/Rehabilitador, desarrollable en régimen de propiedad horizontal.

En este sentido y con la finalidad de agilizar el proceso de edificación/rehabilitación y potenciar las posibilidades de concertación entre los tres operadores intervinientes (Administración, propiedad y empresario), el reglamento contempla la conveniencia de regular procedimientos que solventen las dificultades inherentes a la aplicación práctica del instrumento por la Administración.

Así, en primer lugar, el reglamento prevé la regulación del inicio del procedimiento por particular interesado, a su costa, para su posterior traslado al Ayuntamiento para que continúe con la formalización y desarrollo del correspondiente procedimiento administrativo.

En segundo lugar, con el fin de reducir la previsible dificultad de imponer la sanción económica, de relevante valor, derivada del incumplimiento del citado deber, el reglamento prevé la suscripción de un Convenio Urbanístico entre la propiedad y la Administración que acuerde la voluntariedad del titular de la finca a someter su ejecución a concurso público seleccionador de Edificador/Rehabilitador exclusivamente en la modalidad de aportación, culminándose así el procedimiento de declaración de incumplimiento sin tener que proceder a la imposición de la sanción.

IV

Disciplina urbanística

En la materia de intervención en la edificación y del uso del suelo y del subsuelo, se completa la regulación sobre el contenido y tramitación de la licencia urbanística. En la misma línea de tratar de simplificar la incidencia de la normativa sectorial en el urbanismo, cuando se imponga la necesidad de un informe de organismos distintos al ente local ante el que se solicite la licencia urbanística, la falta de emisión en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos.

V

Conclusión

Los trabajos desarrollados configuran una profunda y global reforma del ROTU. Se han corregido las disfunciones y deficiente sistemática que presenta el articulado del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, evitando de esta manera los problemas interpretativos que presenta, contribuyendo de esta forma al desarrollo de la actividad urbanística de forma racional y equilibrada. Se ha adaptado la regulación autonómica a la sobrevenida normativa estatal. Y se ha dado regulación a nuevos instrumentos y técnicas jurídico-urbanísticas que actualmente no recoge el reglamento y que pudieran resultar oportunas en el nuevo escenario para hacer frente a las nuevas demandas, en concreto, aquellas destinadas a la intervención en la ciudad existente que caracterizarán la actividad inmobiliaria en las próximas décadas. Se trataría con ello de dotar a las instituciones del Principado de Asturias de los instrumentos adecuados para impulsar la actividad urbanística y territorial en el nuevo escenario, en el que es necesario un nuevo impulso transformador.

La reforma normativa está presidida por los principios de transparencia, claridad, simplificación administrativa, agilidad y eficacia, seguridad jurídica y aplicabilidad práctica, fortaleciendo la protección territorial y el desarrollo urbanístico sostenible en el ámbito del Principado de Asturias.

Al tratase de una revisión parcial del Reglamento, no se establece un período tan largo de *vacatio legis* como en el año 2007, ya que las normas transitorias relativas al planeamiento evitan que sus disposiciones sean directamente aplicables a los documentos en tramitación. Por otra parte, es aconsejable que las novedades relativas a la gestión y al régimen del suelo se apliquen de manera más inmediata en la medida en la que contribuyen a facilitar la ejecución de las nuevas propuestas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Rural y Cohesión Territorial, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y, previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 21 de octubre de 2022, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.*

Se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias que se inserta como anexo al presente Decreto.

Disposición adicional primera. *Sistema de información sobre el medio urbano.*

Para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refiere este reglamento, la Administración del Principado de Asturias, en colaboración con los concejos, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación edificatoria.

b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, vulnerables, desfavorecidos o en dificultades.

Disposición adicional segunda. *Anexo de informes sectoriales.*

La adaptación de la relación de informes sectoriales que deben ser solicitados durante la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico incluida como anexo del Reglamento del Ordenación del Territorio y Urbanismo se actualizará mediante Resolución de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Disposición transitoria primera. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico en vigor.*

1. Los Planes Generales de Ordenación aprobados definitivamente después de la entrada en vigor el 15 de julio de 2008 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto por el que se aprueba al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias se adaptarán este en la siguiente Revisión o, potestativamente, mediante una modificación. Si transcurriesen cuatro años desde la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias sin que se hubiese producido la adaptación, el régimen establecido en este para el suelo no urbanizable será de directa aplicación.

2. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable establecido en él será de aplicación al planeamiento y normativa urbanística que no hubiera completado, a esta misma fecha, el proceso de adaptación previsto en el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, para estas mismas clases de suelo, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano que no esté incluido en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión equivalente se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano consolidado.

b) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano, incluido en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión equivalente, se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano no consolidado.

c) Las disposiciones que el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada. Dicho Plan Parcial se ajustará a las disposiciones del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativas a los Planes Parciales sobre suelo urbanizable no sectorizado.

3. Si a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto los Ayuntamientos que dispusieran de suelo urbanizable no hubiesen procedido conforme se establecía en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o si la cantidad de suelo urbanizable de carácter prioritario fuera inferior al 30 % del total del suelo urbanizable residencial clasificado, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Dicha sustitución requerirá:

a) Declaración por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, del interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados.

b) A continuación, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá:

1.º Formular de oficio los Planes Parciales o modificar los ya aprobados, para incluir la nueva calificación. La publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle un sector prioritario determina el inicio del cómputo de los plazos previstos en el artículo 160.1 del TROTU para la gestión del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario por iniciativa de los propietarios.

2.º Disponer que la formulación de los Planes Parciales o su modificación haya de ser acometida por los propietarios, lo que determina el inicio del cómputo de los plazos previstos en el artículo 160.4 del TROTU para que los propietarios presenten el correspondiente Plan Parcial en el Ayuntamiento.

4. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y no adaptado al mismo, pasará a regirse por las normas que se contienen en este Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos previstos en la disposición transitoria primera del TROTU.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.*

La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que, adaptándose a lo dispuesto en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor del presente Decreto, deberán someterse a lo dispuesto en el mismo, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación, con arreglo a las siguientes reglas:

a) La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento territorial sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

b) Los Planes Generales de Ordenación de los concejos que tienen delegada la competencia de aprobación definitiva que no hayan sido aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor del presente Decreto, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

c) Los Planes Generales de Ordenación de los demás concejos sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación inicial antes de la entrada en vigor del presente Decreto, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

d) Cuando antes de la entrada en vigor del presente Decreto ya se hubiese producido la aprobación inicial del Plan General de Ordenación, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio que apruebe definitivamente o emita el informe vinculante según proceda, señalará la necesidad de adaptar los documentos al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva o en el texto refundido, respectivamente.

e) El planeamiento de desarrollo y los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que no cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo a las actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.*

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los deberes establecidos en el mismo serán de aplicación a los propietarios de los terrenos afectados en los procedimientos de ejecución del planeamiento, salvo aquellos en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Disposición transitoria cuarta. *Catálogos urbanísticos.*

1. Las previsiones establecidas en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que se encuentren en la situación y condiciones a que se hace referencia la disposición transitoria sexta del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que completen, incluidos los actos preparatorios. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del planeamiento urbanístico general.

2. El planeamiento urbanístico general que se encontrara en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional, deberá ser igualmente objeto de adaptación al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos Urbanísticos con

arreglo al procedimiento previsto en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

4. Los concejos que dispongan de planeamiento urbanístico de carácter general aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y no tuvieran aprobado un Catálogo urbanístico podrán tramitarlo autónomamente conforme al procedimiento previsto para la tramitación de los planes generales de ordenación, sin necesidad de elaboración del documento de prioridades.

Disposición transitoria quinta. *Modificaciones cualificadas.*

El planeamiento general o de desarrollo que ordene ámbitos espaciales de aplicación de ordenanzas de edificación o polígonos industriales que hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, podrán ser modificados para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reservas de zonas verdes y espacios libres públicos, así como de equipamientos para centros de servicios para el funcionamiento del ámbito o del polígono industrial, exigiéndose, en tal caso, que la reserva para zonas verdes y espacios libres públicos no sea inferior al cinco por ciento de la superficie ordenada y que la correspondiente a equipamientos para centros de servicios comunes aumente, al menos, en la superficie que disminuya la anterior, de manera que la suma de las superficies que resulte de ambas sea igual o superior a la prevista inicialmente. A estas modificaciones les resultará de aplicación el procedimiento previsto en el capítulo XIII del título III de este Reglamento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. A partir de la entrada en vigor de este decreto, queda derogado el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

2. Quedan asimismo derogadas a la entrada en vigor del presente decreto las disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el mismo.

Disposición final primera. *Normativa del Estado.*

Son aplicables en el Principado de Asturias los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto en los que se regulan materias relativas a la legislación fiscal, expropiatoria y de patrimonio de las Administraciones Públicas, en particular los artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «a este reglamento», «actuaciones aisladas» «polígonos para la creación de suelo urbanizado», «Ley de Patrimonio del Estado» y «Jurado Provincial de Expropiación Forzosa» se entienden hechas a los términos «Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias», «actuaciones asistemáticas», «ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable» «legislación patrimonial que resulte de aplicación» y «Jurado de Expropiación del Principado de Asturias», respectivamente.

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se autoriza a quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo e interpretación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

ANEXO

Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones preliminares

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

El presente reglamento tiene por objeto desarrollar el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (en adelante TROTU), así como establecer los mecanismos de interrelación del ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el Principado de Asturias con las determinaciones de carácter básico establecidas en la legislación estatal con afección territorial o urbanística, respetando estrictamente el principio de jerarquía normativa y la legislación autonómica.

Artículo 2. *Referencias a la normativa territorial y urbanística.*

Las referencias hechas en este reglamento a la normativa territorial y urbanística se entenderán hechas al siguiente conjunto de normas:

a) La normativa dictada por el Estado en el marco de sus competencias, que tenga afección territorial o urbanística.
b) El texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
c) El Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.
d) Cuantas disposiciones dicten en materia territorial y urbanística, en desarrollo o en sustitución de los dos anteriores, los órganos competentes del Principado de Asturias.
e) Las determinaciones de carácter normativo contenidas en los planes e instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística.

Artículo 3. *Estructura del territorio.*

A los fines de lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística respecto a las actuaciones con impacto o incidencia territorial, se entiende por estructura del territorio el siguiente conjunto de sistemas o elementos vertebradores de estructuración del territorio:

a) El sistema de espacios abiertos, en el que se incluyen:

1.ª Los espacios que, por sus excepcionales valores de cualquier género merecedores de un alto grado de protección, deban preservarse de los procesos de urbanización.
2.ª Los suelos de uso agrícola, forestal o ganadero de especial interés que sea necesario conservar o ampliar por sus características de extensión, de situación y de fertilidad.

b) El sistema de infraestructuras, en el que se incluyen:

1.ª El trazado y prestaciones de las infraestructuras de la movilidad, en particular, la red viaria y la ferroviaria.
2.ª El trazado y prestaciones de las infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones.
3.ª El trazado y prestaciones de las infraestructuras e instalaciones de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía.
4.ª Los emplazamientos de las infraestructuras hidráulicas de captación, almacenamiento, transporte y tratamiento.
5.ª Los emplazamientos de las infraestructuras destinadas a la gestión y tratamiento de residuos.

c) El sistema de asentamientos, en el que se incluyen:

1.ª El suelo destinado a la implantación de actividades productivas de repercusión supramunicipal.

2.ª El suelo destinado a desarrollar políticas de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública que, por sus dimensiones, suponga una incidencia notable en el mercado de vivienda o facilite la distribución de la población atendiendo a criterios de reequilibrio demográfico sobre el territorio.

3.ª Los emplazamientos de equipamientos y servicios públicos de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes, ocio, y otros análogos de ámbito superior al municipal.

4.ª La red urbana, incluidas las operaciones de recuperación de espacios urbanos mediante áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o figuras similares que permitan la recualificación espacial, la creación de nuevas centralidades urbanas sobre el territorio, o que promuevan armoniosamente todas las dimensiones de la sostenibilidad de un modo integrado, tanto en los nuevos desarrollos urbanos como en las áreas ya consolidadas de la ciudad existente, así como los asentamientos tradicionales de población, núcleos rurales y quintanas tradicionales.

Artículo 4. *Dotaciones urbanísticas.*

1. Se entiende por dotaciones urbanísticas las siguientes:

a) Vías públicas de comunicación: delimitadas por sus alineaciones y rasantes y destinadas a la estancia, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento y las superficies cubiertas con vegetación complementarias. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

b) Equipamientos: construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, residencial en la modalidad de alojamientos dotacionales, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad u otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

La consideración de los alojamientos dotacionales como equipamiento requiere en todo caso la titularidad pública de los mismos.

c) Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones. Pueden ser de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial, por lo que las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

d) Zonas verdes, destinadas a parques y jardines para el ocio y esparcimiento de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este reglamento solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

e) Espacios libres: conjunto de espacios destinados al esparcimiento ciudadano y al ocio cultural o recreativo de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este reglamento solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

2. A los efectos de su planificación y gestión, las dotaciones urbanísticas se clasifican en:

a) Sistemas generales, o dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población. Los terrenos sobre los que se sitúen se obtendrán mediante cesión gratuita cuando se incluyan o adscriban a ámbitos de gestión o, en caso contrario, mediante expropiación, ocupación directa o convenio de gestión urbanística suscrito con sus propietarios. Su ejecución, salvo otro acuerdo mediante convenio, corresponderá a la Administración urbanística actuante.

b) Sistemas locales, o dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de un ámbito concreto de ordenación. Los terrenos sobre los que se sitúen y que hayan de tener destino público serán de cesión gratuita. La urbanización de los sistemas locales corresponderá a quienes ostenten la condición de propietarios de la actuación si bien, para los servicios urbanos, se estará a la legislación sectorial en cuanto a su planificación y ejecución sin perjuicio de lo dispuesto en este reglamento sobre repercusión de costes en las compañías titulares o concesionarias de los servicios.

3. Podrán incluirse los terrenos de interés público, en particular los espacios arqueológicos, en las cesiones que, conforme a los estándares previstos en este reglamento, deban preverse por el planeamiento urbanístico para viales, equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos.

Artículo 5. *Principios generales de la ordenación territorial y urbanística.*

Los principios que informan y presiden toda la actuación en relación con la ordenación territorial y urbanística son los siguientes:

a) La ordenación territorial y urbanística como función pública.

b) El desarrollo territorial y urbano sostenible en términos sociales, ambientales, económicos y culturales, cuyos objetivos son el progreso económico, la cohesión social, la protección medioambiental y la preservación del patrimonio natural y cultural, bajo criterios de solidaridad intergeneracional, con la finalidad de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras cualquiera que sea el espacio, urbano o rural, que habiten, de conformidad con la legislación básica autonómica y estatal y bajo las siguientes pautas:

1.ª La consideración del suelo como recurso natural no renovable por lo que, para su uso racional y conforme al interés general, requerirá la configuración de modelos de ocupación del territorio que eviten la dispersión de la urbanización y de las edificaciones, contemplen la recuperación de las tramas urbanas frente a los procesos de expansión injustificada de los asentamientos urbanos, fomenten la implantación de sistemas de transporte colectivo, favorezcan la preservación y mejora de las áreas rurales, y consoliden un modelo territorial globalmente eficiente que favorezca el desarrollo económico equilibrado.

2.ª La búsqueda de la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de manera que se garantice el derecho constitucional a una vivienda digna y se favorezca la mezcla de usos y grupos sociales en el territorio y en los asentamientos de población, con sujeción al principio de accesibilidad universal.

3.ª El fomento de la cohesión territorial, propiciando la interdependencia entre núcleos urbanos y asentamientos rurales, favoreciendo la complementariedad de funciones entre los mismos en beneficio de toda la población.

4.ª La protección del medio ambiente, mediante la consideración del suelo como sustrato de geodiversidad y biodiversidad, lo que conlleva la defensa de sus funciones ecológicas, en especial en cuanto a la preservación de los hábitats naturales y a la conformación de corredores libres de urbanización que permitan la movilidad de las especies; mediante la búsqueda de la calidad ambiental a través de la recuperación de suelos contaminados y espacios degradados; mediante el fomento de la eficiencia energética y uso de las energías limpias en los procesos urbanos residenciales, terciarios e industriales, integrando los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas de las Administraciones públicas desde las primeras fases de su preparación y antes de la adopción de los mismos.

5.ª La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo conforman, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio histórico industrial, arqueológico y etnográfico, y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

6.ª El reconocimiento del paisaje, como un elemento de bienestar individual y colectivo que, además de valores estéticos y ambientales, tiene una dimensión económica, cultural, social, patrimonial e identitaria.

c) La publicidad y participación ciudadana en los procedimientos de planificación y gestión.

d) La protección de la legalidad y restauración del orden territorial y urbanístico infringido.

Artículo 6. *Fines de la ordenación del territorio.*

Son objetivos fundamentales de la ordenación del territorio:.

a) Definir, proteger y mejorar la estructura del territorio en Asturias, en aras a conseguir un desarrollo equilibrado de sus concejos, su conexión con los principales núcleos nacionales e internacionales de actividad, así como su integración en el espacio nacional y europeo.

b) Mejorar la calidad de vida de sus habitantes, facilitando a la población el acceso a las infraestructuras y a los equipamientos de toda índole.

c) Promover una gestión prudente y eficaz de los recursos naturales que coordine las necesidades del desarrollo socioeconómico con las obligaciones de conservación y mejora del medio ambiente y de los lugares y construcciones de interés cultural y natural.

d) Procurar la utilización racional y equilibrada del territorio bajo el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

e) Identificar las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por su riqueza natural o cultural, deban ser objeto de especial protección y ser sometidas a gestión específica en desarrollo de la legislación sectorial, coordinando las acciones que se proyecten o ejecuten para ello en cada ámbito territorial.

f) Integrar las políticas sectoriales de rango supramunicipal con proyección sobre el territorio cuando resulten congruentes con el modelo territorial propugnado y sus sistemas estructurantes.

g) Cualesquiera otros que, en el marco de los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, en particular, del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, tiendan a conseguir una equilibrada, coordinada e integrada relación entre el territorio, la población, las actividades económicas, el medio natural, el patrimonio cultural, los equipamientos y servicios y las infraestructuras.

Artículo 7. *Facultades de la ordenación del territorio.*

1. La ordenación del territorio constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde, en ejecución de la normativa territorial y urbanística, al Principado de Asturias. Las actuaciones con impacto territorial que, en el marco de la normativa y de la planificación sectorial desarrolle la Administración General del Estado en ejercicio de sus competencias exclusivas, se integrarán en el territorio para el mejor y más eficaz cumplimiento del principio general de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

2. A los efectos de la integración en el territorio de las actuaciones estatales con impacto territorial, la Administración del Principado Asturias propondrá a los órganos competentes de la Administración General del Estado la celebración de los convenios y acuerdos necesarios para que la planificación sectorial estatal favorezca la consecución de los objetivos del modelo territorial propuesto por los instrumentos de ordenación del territorio del Principado de Asturias.

En el mismo sentido, el Principado de Asturias llevará a cabo actuaciones de coordinación con las Comunidades Autónomas limítrofes de manera que puedan integrarse sus respectivas políticas territoriales.

3. La competencia de ordenación territorial comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de ordenación territorial previstos en la normativa territorial y urbanística. Dicha facultad engloba la elaboración, tramitación y aprobación de dichos instrumentos.

b) Señalar los criterios para el emplazamiento de las áreas destinadas a los centros de producción, residencia o servicios para favorecer la coordinación de las políticas públicas de competencia de las Administraciones públicas del Principado de Asturias según el principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, en particular, a los efectos de garantizar el enfoque integrado.

c) Promover la declaración de reservas industriales de interés regional.

d) Por razones de carácter estratégico, en atención a los valores del territorio u otras circunstancias de carácter supramunicipal, establecer preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables.

e) Desarrollar los fines de la ordenación territorial mediante actuaciones urbanísticas concertadas o los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstos en la normativa territorial y urbanística.

f) Requerir la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística para su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de los concejos cuando su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas.

g) Definir los elementos vertebradores de estructuración del territorio, en particular, la localización de las obras públicas de interés general y regional, sin perjuicio de las competencias exclusivas del Estado.

h) Señalar las bases de la coordinación interadministrativa en la gestión de los servicios de interés autonómico y supramunicipal, así como las demás actuaciones con impacto o incidencia territorial.

i) Establecer los criterios para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada.

j) Definir y promover actuaciones de interés supramunicipal, especialmente en las áreas funcionales supramunicipales que se delimiten.

k) Coordinar los planes, programas y proyectos de obras o servicios públicos o de interés público promovidos por las Administraciones públicas del Principado de Asturias y sus organismos dependientes con incidencia sobre el territorio.

4. La competencia de ordenación territorial en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento territorial confiere las siguientes facultades:

a) El empleo de los sistemas de actuación previstos en este reglamento, en particular, el empleo de la ocupación directa para la ejecución de los sistemas de estructuración territorial que se propongan.

b) La utilización de instrumentos de intervención en el mercado del suelo a que se refiere la normativa territorial y urbanística para el ejercicio de las competencias propias del Principado de Asturias de alcance o interés supramunicipal.

Artículo 8. *Fines de la ordenación urbanística.*

1. Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los enunciados en el artículo 4 del TROTU.

2. En particular, de conformidad con lo establecido en los artículos 119 y 140 del TROTU y sin perjuicio de lo que se derive de Convenios Urbanísticos, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística se manifiesta en la gestión por la Administración del aprovechamiento urbanístico no susceptible apropiación por parte de los propietarios o promotores de la actuación.

Artículo 9. *Facultades de la ordenación urbanística.*

La competencia urbanística comprenderá las facultades establecidas en el artículo 5 del TROTU, a las que se añaden las siguientes en desarrollo de la previsión contenida en su apartado 5:

1. En materia de planeamiento:

a) Señalar los usos predominantes o pormenorizados según el instrumento de planeamiento de que se trate en suelo urbano y urbanizable y el régimen de usos y sus modalidades de gestión en suelo no urbanizable.

b) Establecer la edificabilidad para cada una de las zonas de distinta utilización en suelo urbano o urbanizable y las características de los usos que vayan a asignarse.

c) Fijar las características de la edificación mediante parámetros que definan el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número

de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

d) Delimitar polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y asignarles el sistema de actuación correspondiente.

e) En su caso, delimitar ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

k) Delimitar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

2. En materia de ejecución de planeamiento:

a) Formular instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización previstos en este reglamento, en particular en lo relativo a su tramitación y aprobación.

b) Gestionar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas mediante los procesos de cesión, ocupación directa o expropiación previstos en el mismo título, así como la urbanización de los que corresponda conforme a la normativa territorial y urbanística.

3. En lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo:

a) La obtención de dotaciones urbanísticas públicas y la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

b) Determinar la edificación o rehabilitación forzosa de un inmueble cuando se incumplan los plazos señalados en el planeamiento y realizarla directamente o a través de un particular.

TÍTULO I

Organización y relaciones interadministrativas

CAPÍTULO I

Administración urbanística

Artículo 10. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos de la normativa territorial y urbanística se entenderá como Administración urbanística actuante, además de las entidades señaladas en el artículo 8 del TROTU, los consorcios y demás entidades que ya gozan de este reconocimiento en la Ley, en el marco de sus respectivas competencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, el Principado de Asturias tendrá la consideración de Administración urbanística actuante, a los efectos de la atribución del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito de la actuación, en los siguientes casos:

a) Cuando se ordenen ámbitos mediante Planes Territoriales Especiales que generen aprovechamiento urbanístico.

b) Cuando se ordenen ámbitos mediante la declaración de una actuación urbanística concertada.

c) Cuando se ordenen ámbitos mediante el procedimiento de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

Artículo 11. *Delegación en los concejos de competencias en materia de aprobación de Planes Generales de Ordenación.*

1. La iniciativa para el procedimiento de delegación de competencias prevista en el artículo 10.2 del TROTU, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a solicitud de los concejos. Cumplidos los trámites oportunos, incluida la audiencia a los mismos, el titular de la Consejería propondrá al Consejo de Gobierno la delegación de la competencia.

2. Los concejos que estén interesados en solicitar la delegación precisarán un acuerdo plenario al que se acompañará una Memoria detallada en la que consten expresamente los servicios y medios con que cuenta el Ayuntamiento para que quede asegurado un adecuado

ejercicio de la competencia cuya delegación se insta, que en cualquier caso habrán de ser suficientes y proporcionados al nivel de actividad urbanística que se desarrolle en el concejo o, en su caso, en la entidad equivalente, y se justifique la mejora de la eficiencia en la gestión pública, la contribución a la eliminación de duplicidades administrativas y la adecuación a la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Para instar la delegación los concejos deberán contar con instrumentos de planeamiento urbanístico de carácter general adaptado a la regulación del texto refundido en esta materia, después de agotados los plazos concedidos a este fin.

3. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, y condiciones de ésta, así como el control que se reserve el Principado de Asturias, y los medios personales, materiales y económicos que, en su caso, este transfiera. La delegación se entenderá que es por tiempo indefinido, salvo que el acuerdo de la delegación disponga otra cosa.

4. La delegación de la competencia requerirá, para ser eficaz, su aceptación por parte de los concejos afectados. La delegación se entenderá aceptada tácitamente si en el término de un mes desde la notificación del acuerdo el concejo no hace manifestación expresa ante el órgano delegante de que no acepta la delegación. Tras la aceptación expresa o tácita, los acuerdos de delegación se publicarán en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

Artículo 12. *Ejercicio de la competencia urbanística delegada.*

1. El ejercicio por los concejos o, en su caso, la entidad equivalente, de la competencia urbanística delegada para la aprobación del planeamiento general, independientemente de que lo sea por acuerdo del Consejo de Gobierno o por directa atribución legal, se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación urbanística y territorial y, en su caso, al régimen de la delegación y demás instrucciones y directrices acordadas por la Administración del Principado de Asturias.

2. Los acuerdos adoptados en ejercicio de la competencia delegada pondrán fin a la vía administrativa.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá recabar en cualquier momento información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada, y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

Artículo 13. *Revocación de la delegación o sustitución en su ejercicio.*

1. El Consejo de Gobierno podrá revocar la delegación de la competencia que haya efectuado a los concejos para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación o, alternativamente, ejecutar por sí mismo la competencia delegada, en los siguientes casos:

a) Cuando el concejo incumpla el alcance, contenido o condiciones que figuren, en su caso, en el acuerdo de delegación.

b) Cuando el concejo incumpla las directrices acordadas, en su caso, por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que delimiten el ejercicio de la competencia.

c) Cuando el concejo obstaculice la labor inspectora correspondiente a las facultades de supervisión y control que corresponden al Principado de Asturias.

d) Cuando el concejo deniegue información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada.

e) Cuando el concejo no atienda a los requerimientos que se le formulen para la subsanación de las deficiencias observadas.

2. El Consejo de Gobierno revocará la delegación de la competencia otorgada, cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, cuando el concejo no atienda a las observaciones formuladas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en el informe vinculante que le compete emitir en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación.

3. La revocación en la delegación de competencia o la sustitución en su ejercicio por el Consejo de Gobierno podrá llevarse a cabo cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 del artículo siguiente.

4. La revocación se realizará conforme al principio de mínima afección de los procedimientos en curso.

Artículo 14. *Procedimiento de revocación de la delegación.*

1. Cuando concurra alguno de los casos de revocación previstos en los apartados 1 y 2 del artículo anterior, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo procederá a la incoación de oficio del procedimiento para la revocación de la delegación otorgada, lo que deberá notificarse al Ayuntamiento afectado, otorgándole trámite de audiencia. La incoación del expediente determinará, en tanto este no se resuelva, la suspensión del plazo legalmente establecido para la aprobación definitiva del planeamiento general en tramitación.

2. Previamente a la incoación del procedimiento, la Consejería advertirá formalmente de ello al concejo afectado para que corrija la deficiente gestión de la competencia delegada en un plazo no superior a un mes, salvo cuando la concurrencia de los citados motivos fuera susceptible de afectar a los intereses supramunicipales, en cuyo caso el plazo se reducirá a quince días. En este supuesto, la incoación del expediente determinará, en tanto no se resuelva, la suspensión de los plazos legalmente establecidos para los distintos actos de tramitación del planeamiento general.

3. En la tramitación del procedimiento, la citada Consejería podrá recabar los informes que estime necesarios, incluido el informe de la Comisión del Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Se garantizará, en todo caso, el derecho del Ayuntamiento afectado a ser oído. Instruido el expediente, el titular de la Consejería remitirá la propuesta al Consejo de Gobierno, al objeto de que este resuelva definitivamente el procedimiento.

4. El acuerdo de revocación alcanzará a la totalidad de la delegación otorgada o parte de la misma, dependiendo de la causa o causas para adoptarlo.

5. El acuerdo de revocación deberá publicarse en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias». La publicación llevará consigo automáticamente el reintegro a la Administración autonómica de los medios y recursos que se hubieran transferido con ocasión de la delegación.

6. El mismo procedimiento de la revocación se utilizará para la sustitución del ejercicio de la competencia por el Consejo de Gobierno.

7. En el supuesto de que la delegación otorgada lo fuera por atribución legal directa, del acuerdo que deja sin efecto la atribución se dará cuenta a la Junta General del Principado de Asturias.

Artículo 15. *Delegación en los concejos de competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable.*

1. El procedimiento para la delegación a que se hace referencia en el artículo 10.5 del texto refundido se podrá iniciar de oficio o a instancia de los concejos.

2. En caso de delegación, la autorización se entiende otorgada con la licencia urbanística o, en su caso, el título administrativo habilitante.

3. Cuando, en el ejercicio de esta competencia delegada, la actuación del concejo o, en su caso, la entidad equivalente, no se ajuste a la normativa vigente o al contenido del acuerdo de delegación, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias revocará la delegación de la citada competencia, previa audiencia al concejo afectado.

4. Los acuerdos de delegación y, en su caso, revocación de las competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable se publicarán en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

CAPÍTULO II

Colaboración y coordinación interadministrativa

Artículo 16. *Oficinas Urbanísticas Territoriales.*

Las Oficinas Urbanísticas Territoriales coadyuvarán al ejercicio de las facultades urbanísticas que sean de competencia local, y podrán:

1. Elaborar instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión para la Administración urbanística actuante.
2. Informar expedientes de solicitud de licencias y, en su caso, de autorizaciones previas o de planeamiento de desarrollo presentado por los particulares.
3. Colaborar con la Administración urbanística actuante en la protección y defensa de la legalidad urbanística.
4. Asesorar a la Administración urbanística actuante en el ejercicio de sus competencias.
5. Cualesquiera otras funciones que soliciten las Administraciones urbanísticas actuantes para facilitar el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
6. Ejercitar cuantas otras funciones pueda encomendarles la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para el adecuado ejercicio de las competencias del Principado de Asturias en materia de ordenación territorial y urbanística, especialmente para la tutela de intereses supramunicipales.

Artículo 17. *Mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades urbanísticas.*

1. Con objeto de alcanzar la mayor eficacia en el cumplimiento de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, el Principado de Asturias y los concejos podrán promover la celebración de acuerdos o convenios con organismos y corporaciones de derecho público y otras entidades jurídicas públicas o privadas directamente relacionadas con estas materias.
2. Asimismo, las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de sus fines propios constituyendo entidades autonómicas o locales, y pudiendo realizar sus actividades en nombre propio o en nombre de los entes consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución. A los consorcios que se constituyan se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación. Dicho acuerdo, así como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del consorcio requerirán:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que les sea aplicable establezca como necesarios para constituir el consorcio y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

3. A los efectos de la adopción del acuerdo sobre las bases que hayan de regir la participación de particulares y entidades de derecho público o privado en los consorcios que se constituyan en los espacios de gestión integrada que delimite el planeamiento urbanístico o territorial, y en las obras o servicios por ellos gestionados, se tendrá en cuenta su aportación de suelo o derechos sobre el mismo, aportaciones dinerarias o en especie, o calidad de los servicios que sobre esos espacios se vengan gestionando con anterioridad a los mismos.
4. Cuando se constituyan mancomunidades, consorcios y gerencias urbanísticas podrán ejercer o gestionar las competencias urbanísticas que les sean atribuidas en sus propios estatutos, así como las que posteriormente les sean delegadas o encomendadas, tales como:

a) La elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten al territorio de los entes asociados o consorciados.
b) La gestión de las expropiaciones, incluso asumiendo la condición de beneficiarias de la expropiación.

c) La recaudación unificada de aquellos tributos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio. Cuando las entidades y organismos a que hace referencia este precepto establezcan servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

d) Las funciones que impliquen ejercicio de autoridad que se relacionan a continuación:

1.ª Otorgar licencias urbanísticas y los títulos habilitantes que las sustituyan.
2.ª Dictar órdenes de ejecución.
3.ª Gestionar los informes de evaluación de los edificios.
4.ª Declarar el estado de ruina.
5.ª Ejercer la inspección urbanística.
6.ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.
7.ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.
8.ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.
9.ª Expedir cédulas urbanísticas.

e) Las funciones instrumentales de carácter técnico que se relacionan a continuación:

1.ª Elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten a los términos municipales donde ejerzan competencias las entidades que se hayan constituido.

2.ª Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas.

3.ª Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales sobre licencias urbanísticas, autorizaciones de usos excepcionales, órdenes de ejecución, inspección técnica de construcciones, declaración de ruina, inspección urbanística, protección y restauración de la legalidad, infracciones urbanísticas, derechos de tanteo y retracto y demás potestades de intervención en el uso y en el mercado de suelo.

4.ª Apoyar y asesorar en materia de urbanismo a las entidades que se hayan asociado o consorciado, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de sus acuerdos, así como de otros estudios, proyectos y trabajos técnicos.

f) Las funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo titularidad de las entidades que se hayan asociado o consorciado, tales como la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación, sin perjuicio de que la decisión se adopte por el órgano competente en cada caso, conforme a lo establecido en la legislación propia que resulte aplicable.

5. En ningún caso podrán delegarse las funciones de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística.

6. Cuando se constituyan sociedades urbanísticas, gozarán de personalidad jurídica propia y su régimen orgánico, funcional y financiero se regirá por lo dispuesto en la legislación mercantil, en la legislación urbanística y territorial, y en sus propios estatutos. El Principado de Asturias, las entidades locales y las entidades jurídico-públicas que formen parte de una sociedad urbanística, podrán transmitir directamente pero siempre a título oneroso, los terrenos o aprovechamientos urbanísticos que resulten afectados por una actuación urbanística; esta transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie.

Artículo 18. *Coordinación interadministrativa.*

1. La coordinación interadministrativa de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística se desarrollará atendiendo, además de a las condiciones establecidas en los artículos 15 y 16 del TROTU, a las siguientes:

a) La elaboración y la revisión total de Planes Generales de Ordenación requerirá la consulta previa a los concejos colindantes en aras de una adecuada coordinación de las determinaciones de los respectivos planeamientos, así como al resto de Administraciones afectadas.

b) Las revisiones parciales o modificaciones de los Planes Generales de Ordenación que impliquen cambio en la clasificación de suelo, en los usos predominantes en suelo urbanizable, o la implementación de actuaciones de renovación o regeneración urbana previstas en la legislación estatal, cuando se planteen en ámbitos colindantes con el término municipal de otros concejos requerirán consulta previa a éstos, con la misma finalidad indicada en el apartado anterior, así como al resto de Administraciones afectadas.

2. A los efectos de su sujeción a coordinación interadministrativa, se entenderán incluidos en los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo regulado por leyes sectoriales, los planes y programas establecidos o que se realicen en desarrollo de la legislación sectorial.

Artículo 19. *Trámite de consulta previa para la coordinación interadministrativa.*

1. El trámite de consulta previa a las Administraciones afectadas para dar cumplimiento a la exigencia de coordinación interadministrativa consistirá en la comunicación del instrumento de ordenación que se esté elaborando a los órganos y entidades afectadas, y la petición a los mismos de un pronunciamiento al respecto en los términos establecidos en este precepto. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias no tiene, a estos efectos, la consideración de Administración afectada, correspondiendo su pronunciamiento al final del procedimiento con la emisión del informe vinculante o adopción del acuerdo de aprobación definitiva.

2. El órgano competente para la elaboración e impulso del correspondiente instrumento sujeto a coordinación procederá a la comunicación formal del mismo, mediante su remisión en tiempo útil, a los organismos o entidades que en razón de sus competencias sectoriales gestionen intereses públicos que puedan resultar afectados sustancialmente por las actuaciones proyectadas, bien sea por razón de la utilización del suelo o por localización de la actividad, señalando un plazo para que se pronuncien al respecto.

3. El documento que se presente a los efectos de la comunicación y petición de pronunciamiento a los órganos y entidades correspondientes será el documento de prioridades en aquellos casos en los que éste sea preceptivo. En caso contrario se remitirá un borrador del plan que deberá contener, de forma detallada, una descripción de las características y los objetivos generales de la futura ordenación. En el supuesto de planes o proyectos de iniciativa particular, la comunicación formal deberá ser realizada por el órgano competente para su aprobación inicial.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, la documentación objeto de este trámite podrá remitirse en soporte digital autentificado.

4. El resultado de este trámite, así como las discrepancias y acuerdos o compromisos alcanzados, deberán recogerse de manera específica en la Memoria del instrumento que se apruebe definitivamente.

TÍTULO II

Información urbanística y territorial

CAPÍTULO I

Información, publicidad y participación ciudadana

Artículo 20. *Solicitud de la información territorial y urbanística.*

1. La información disponible por las Administraciones públicas referida a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma, deberá solicitarse ante la Administración competente para facilitarla de conformidad con lo establecido en la legislación general en materia de transparencia y acceso a la información. La Administración deberá pronunciarse sobre la solicitud formulada en los plazos establecidos al efecto en la misma legislación sobre Transparencia, Acceso a la

Información Pública y Buen Gobierno, a contar desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver.

2. La obtención de información respecto de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos requiere que haya culminado su tramitación administrativa, sin perjuicio de las obligaciones de publicidad activa derivadas de la legislación de transparencia.

Artículo 21. *Reglas comunes a los trámites de información pública.*

1. Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en un diario de los de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y tablones pertinentes y edictos correspondientes. También podrán publicarse en otros medios de comunicación e internet.

2. Los anuncios de apertura del trámite habrán de ser remitidos para su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente.

3. Cuando se requiera trámite ambiental, en el acuerdo por el que se disponga la apertura del período de información pública se especificará que dicho período lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

4. Cuando resulte previsible una elevada concurrencia ciudadana durante el trámite de información pública, el anuncio de apertura establecerá pautas o sugerencias para facilitar el acceso efectivo a la documentación, en día y hora.

5. Sin perjuicio de garantizar el acceso a la documentación escrita, la Administración competente para promover los períodos de información pública deberá disponer la publicación de los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento y gestión urbanística en Internet, así como disponer sistemas de recogida de alegaciones y sugerencias por vía telemática.

6. En toda la documentación sujeta al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se ajusta al trámite que corresponde. La documentación podrá exhibirse en original o en copia debidamente diligenciada.

7. El cumplimiento del trámite de información pública y el resultado de la exposición deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado con indicación del número de alegaciones, identificación de las mismas y fecha de su presentación oficial.

8. Cuando del cumplimiento del trámite de información pública que acompañe a la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación se deriven cambios sustanciales que afecten directamente a las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración territorial, a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o, en su caso, a las determinaciones globales relativas a la ordenación general respecto del documento expuesto y que supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes al inicialmente expuesto, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente al mismo trámite de información pública y audiencia a las Administraciones públicas afectadas, salvo que la tramitación prevista en la normativa territorial y urbanística contemple nuevos períodos de información pública y audiencia, sin que ello implique necesariamente un nuevo acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 22. *Publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en la Administración correspondiente. A tal efecto:

a) Debe mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos vigentes a disposición del público en los días y horas que determine.

b) Debe facilitar copias de los instrumentos vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

c) Debe disponer la atención de las consultas particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística, pudiendo ser atendidas verbalmente en función de la disponibilidad de los medios personales, técnicos y jurídicos. En el caso de los concejos, este servicio se organizará por los Ayuntamientos, individualmente o agrupados en mancomunidades u otras fórmulas de colaboración, de forma tal que no interfiera el normal funcionamiento de la actuación pública.

2. Las Administraciones competentes pueden establecer otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.

CAPÍTULO II

Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 23. *Objeto y naturaleza.*

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias (en adelante «el Registro») es un registro público, de carácter administrativo, custodiado y gestionado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Al Registro podrá acceder cualquier persona o entidad, pública o privada, interesada en el conocimiento de los correspondientes datos, sin perjuicio de las exacciones que procedan por dicho acceso.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos meramente informativos y de divulgación general, el titular del órgano del que el Registro dependa directamente podrá ordenar la confección y edición de guías y catálogos de los datos que figuren en el mismo.

Artículo 24. *Carácter obligatorio y formas de iniciación del procedimiento de inscripción.*

La inscripción en el Registro será obligatoria y se producirá de la siguiente forma:

a) De oficio, previa comunicación de las Administraciones Públicas con competencia en la materia, una vez que por cualquiera de ellas se haya aprobado, revisado o modificado cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación y gestión urbanística.

b) A instancia de cualquier persona física o jurídica interesada en la ordenación y gestión urbanística, tales como sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 25. *Objeto de inscripción y asientos en el Registro.*

Serán objeto de inscripción:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva y un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y el consiguiente ejemplar debidamente actualizado.

b) Los acuerdos de aprobación y un ejemplar completo de los planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanística, incluidos los catálogos y los convenios, que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y los consiguientes ejemplares debidamente actualizados.

c) Serán objeto de anotación con carácter preventivo los Catálogos en tramitación, desde la fecha en que se produzca su aprobación inicial. La anotación se promoverá de oficio por el órgano competente para la citada aprobación. La anotación caducará si no llegara a producirse la aprobación definitiva del correspondiente Catálogo en el plazo establecido en el artículo 122 de este reglamento, o si no se mantiene la protección de los bienes una vez producida la aprobación definitiva.

d) Los acuerdos aprobatorios de la constitución y los estatutos de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

Sección 2.ª Organización

Artículo 26. *Dependencia orgánica.*

El Registro funcionará bajo la dependencia directa de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la alta dirección que puede ejercer el titular de la Consejería en la que ésta se integre.

Artículo 27. *Estructura.*

1. El registro se compondrá de dos secciones:

a) Sección de Planeamiento: En ella se inscribirán y depositarán todos los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, así como un ejemplar debidamente actualizado y completo de los mismos, incluida la documentación gráfica y los documentos sometidos a trámite de información pública.

b) Sección de Gestión: En ella se inscribirán los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de gestión urbanística, los de constitución, los estatutos y los nombramientos de las personas responsables del gobierno y administración de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras, así como las modificaciones y cambios que se produzcan con posterioridad.

2. En cada una de las dos secciones del Registro existirán:

a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la que se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Las fechas de la calificación jurídica registral y de la práctica del asiento se harán constar en dicha base de datos.

b) Archivo documental formado por:

1.º Al menos, una copia de los instrumentos y documentos propios de cada sección en soporte papel, incluida la gráfica.

2.º Al menos, una copia de los mismos instrumentos y documentos en soporte digital conforme a las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante Resolución de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 28. *Acceso a la información.*

1. El Principado de Asturias promoverá la creación y actualización de un sistema de difusión de la información contenida en el Registro a través de internet para facilitar a los ciudadanos el acceso a su información.

2. A través del Registro se podrá solicitar, previa la exacción que corresponda, información individualizada relativa a una parcela, polígono o unidad de actuación, sector u otro ámbito de planeamiento o gestión, que podrá contener la misma información de las cédulas o certificados, aunque su contenido no vincula a la Administración.

3. El Registro permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular del centro directivo del que dependa, sin perjuicio de la posibilidad de funcionamiento del Registro por vía telemática. El horario se hará público mediante anuncio en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en la sede de la oficina de ubicación del Registro.

4. Los interesados podrán presentar las solicitudes y demás documentos de incidencia registral en cualesquiera de los lugares que prevé la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 29. *Certificaciones.*

A solicitud de parte interesada, de las Administraciones públicas o de los Tribunales de Justicia se podrán expedir certificaciones de los asientos del Registro, autorizadas por el personal habilitado.

Sección 3.ª Procedimiento de inscripción

Artículo 30. *Iniciación y resolución.*

1. El procedimiento de inscripción se iniciará a instancia de parte o de oficio en los términos previstos en este reglamento. Se inscribirán de oficio los actos y acuerdos cuya aprobación definitiva corresponde al Principado de Asturias.
2. Las solicitudes de inscripción deberán contener los datos que se especifican en la normativa sobre procedimiento administrativo común, junto con los documentos que proceda según el tipo de inscripción y asiento de que se trate de acuerdo con lo previsto en este reglamento.
3. Los Ayuntamientos están obligados a remitir a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo un ejemplar de los documentos completos que aprueben, debidamente diligenciados, así como una copia en soporte digital, una vez efectuada la última aprobación municipal que proceda, en el plazo de un mes desde que ésta tenga lugar. A partir de su recepción se entenderá producida la solicitud de inscripción.
4. Los acuerdos de constitución y los estatutos en relación con las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras deberán ser objeto de solicitud de inscripción en el plazo de un mes desde su adopción o aprobación.
5. El procedimiento de inscripción se resolverá mediante acuerdo de la CUOTA.

Artículo 31. *Modificación de los datos inscritos.*

1. Las Administraciones públicas con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen la obligación de comunicar al Registro cualquier modificación con trascendencia registral en que hayan intervenido en razón de su competencia, en el plazo de un mes a partir del momento en que se produzca la modificación.
2. Las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras están obligadas a comunicar al Registro cualquier modificación de los datos objeto de asiento que se produzca con posterioridad a su inscripción, en el plazo de diez días a partir del momento en que ésta se produzca, acompañando en todo caso, los documentos necesarios.

Sección 4.ª Régimen jurídico

Artículo 32. *Verificación de los asientos.*

El titular del órgano administrativo del que el Registro dependa podrá, en cualquier momento, solicitar tanto de las Administraciones públicas competentes, como de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras inscritas, la aportación de cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la veracidad de los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, concediendo a tal efecto un plazo de diez días.

Artículo 33. *Consecuencias de la inscripción en el Registro.*

La inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias de los actos y documentos objeto del mismo dará fe de su existencia, contenido y fechas de adopción o aprobación. Dicha inscripción no comporta control alguno de legalidad por parte del Principado de Asturias que, no obstante, podrá ejercitarse conforme a lo previsto en la legislación reguladora de régimen local. Todo ello sin perjuicio de la ejecutividad de los documentos correspondientes desde su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

CAPÍTULO III

Cédula y certificados urbanísticos

Artículo 34. *Contenidos.*

1. La cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos, además de los contenidos legalmente establecidos:

a) Los instrumentos de ordenación territorial que afecten al concejo, con indicación del acuerdo de aprobación de los mismos y fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

b) Respecto de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables:

1.º El acuerdo de aprobación y fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

2.º Aclaración de la vigencia del instrumento o señalamiento de procedimientos de revisión o modificación que puedan afectarles.

3.º La afección por algún acuerdo de suspensión de licencias previo o simultáneo a la aprobación inicial.

c) Condiciones de uso y edificatorias que correspondan en cuanto a aprovechamiento, alturas, ocupación y demás circunstancias que puedan resultar de interés si se pretendiese solicitar licencia de edificación o rehabilitación u otros títulos administrativos habilitantes y, en estos casos, condiciones que sea preciso cumplir para obtenerla.

2. Los certificados urbanísticos incluirán necesariamente una referencia, además de a las indicaciones legalmente establecidas respecto de la finca de que se trate, al planeamiento territorial que afecte al concejo.

Artículo 35. *Expedición y efectos.*

1. Los certificados o cédulas urbanísticos deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de la información urbanística en el registro municipal, salvo que la ordenanza municipal reguladora de la cédula urbanística señale otro distinto, y tendrán los efectos previstos en el artículo 24 del TROTU.

2. La expedición de cédulas o certificados urbanísticos podrá realizarse por los Ayuntamientos individualmente o a través de mancomunidades, gerencias, consorcios urbanísticos u otras formas de agrupación municipal.

TÍTULO III

Del planeamiento territorial y urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 36. *Vinculación entre los instrumentos de ordenación urbanística y la ordenación del territorio.*

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como los referidos a las actuaciones sectoriales con impacto o incidencia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado, que se articulará entre sí atendiendo a los principios de jerarquía normativa, competencia, especialidad y coordinación.

2. En aplicación de los principios citados en el apartado anterior se observarán las siguientes reglas:

a) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística no pueden contradecir ni desconocer las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

b) Las Directrices Subregionales y las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, en función del grado de vinculación de cada una de sus determinaciones, y con las precisiones señaladas en este reglamento. En caso de conflicto entre determinaciones que tengan el mismo grado de vinculación, prevalecerán las que sean posteriores en el tiempo.

c) Los Planes Territoriales Especiales no pueden contradecir ni desconocer las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio.

d) Los Programas de Actuación Territorial deberán respetar tanto las Directrices de Ordenación del Territorio como los Planes Territoriales Especiales.

e) En caso de conflicto entre cualquiera de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las determinaciones del Catálogo de Núcleos Rurales, prevalecerán las de este último.

f) Los instrumentos de planificación con incidencia territorial establecidos en la normativa sectorial deberán respetar las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, en función del grado de vinculación de cada una de las determinaciones.

g) Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural.

h) El planeamiento urbanístico que desarrolle a los Planes Generales de Ordenación está vinculado jerárquicamente a lo dispuesto en este.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán redactarse de manera que quede asegurada la coherencia entre todos ellos, teniendo en cuenta el alcance y grado de vinculación de sus respectivas determinaciones y directrices, y facilitando su cumplimiento. En su caso, se motivará expresamente en la Memoria de los instrumentos de ordenación urbanística toda eventual falta de seguimiento de aquellas determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que solo tuvieran carácter indicativo o de recomendación.

4. Los instrumentos de gestión urbanística no pueden vulnerar las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 37. *Reglas de interpretación aplicables a la documentación.*

1. Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio, y la prelación entre escalas de documentos, siendo prevalente el plano con mayor detalle.

2. En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.

3. En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos de similar escala o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.

Artículo 38. *Grado de vinculación de las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial.*

1. El grado de vinculación del contenido de los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes de este mismo artículo.

2. Las Directrices de Ordenación del Territorio, los Planes Territoriales Especiales, y el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias deberán identificar con claridad, de entre las siguientes, la naturaleza de cada uno de sus contenidos:

a) «Norma»: determinaciones de aplicación directa e inmediata que prevalecen sobre la planificación sectorial que sea competencia del Principado de Asturias y del planeamiento urbanístico. Serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares,

desde la fecha de publicación oficial del instrumento que las contenga con la transitoriedad que, en su caso, se establezca.

b) «Objetivo»: determinaciones vinculantes para las Administraciones públicas en cuanto a sus fines. La Administración a quien corresponda su aplicación concretará dichos fines en las normas del correspondiente instrumento de ordenación territorial, urbanística o sectorial en el ámbito de su competencia.

c) «Recomendación»: determinaciones que constituyen criterios de carácter indicativo o de mera orientación para la planificación sectorial y el ordenamiento urbanístico y para dirimir los eventuales conflictos en la aplicación del resto de determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial. Cuando la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación urbanística no atiendan los criterios incluidos en las Recomendaciones, deberán justificar en su Memoria:

1.ª Las razones que motivan su inobservancia.

2.ª La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

3. La adaptación formal de los instrumentos de ordenación urbanística y planeamiento sectorial deberá producirse con la primera revisión de los mismos.

Artículo 39. *Evaluación Ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística y ambiental.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial definidos en este reglamento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que proceda conforme se determine en la legislación ambiental.

CAPÍTULO II

Directrices de Ordenación del Territorio

Artículo 40. *Objetivos de las diferentes clases.*

Las Directrices de Ordenación del Territorio se clasificarán en las siguientes categorías, en función de su ámbito territorial y su contenido material:

a) Las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio tendrán los siguientes objetivos:

1.º Definir, a partir de un diagnóstico territorial, los objetivos y estrategias de la política territorial del Principdo de Asturias, comprensiva de las prioridades de ámbito general y de las necesidades locales, asegurando el equilibrio territorial en el Principado de Asturias.

2.º Establecer el marco de referencia para los demás instrumentos regulados en la normativa territorial y urbanística y las determinaciones que para asegurar la coordinación entre todos ellos resulten necesarias.

3.º Formular las determinaciones que con el carácter de «Norma» y «Objetivo» regulen la implantación de usos y actividades en el territorio, estableciendo para cada una de ellas sus valores actuales y potenciales, así como los objetivos de calidad paisajística.

4.º Constituir un marco de referencia y orientación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, tanto de carácter sectorial como local, con incidencia sobre el territorio del Principado de Asturias, y en especial para los restantes instrumentos de ordenación del territorio, así como para los planes de ordenación urbanística.

5.º Proponer y programar actuaciones de alcance o interés para el Principado de Asturias, estableciendo bases para la cooperación entre las Administraciones públicas competentes para su ejecución.

b) Las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio se podrán dictar en desarrollo de las Directrices Regionales o en su ausencia, y tendrán los siguientes objetivos:

1.º Proponer un modelo estratégico para la utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para la localización de actividades susceptibles de propiciar su desarrollo

equilibrado, de conformidad con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

2.º Definir un marco de referencia, orientación, compatibilización y coordinación para los planes, programas de actuación y proyectos, tanto sectoriales como locales, con incidencia sobre su ámbito, en especial para los instrumentos de ordenación urbanística y demás actuaciones de las Administraciones públicas.

c) Las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, tendrán los siguientes objetivos:

1.º Desarrollar los objetivos de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio en el ámbito concreto de la actividad sectorial al objeto de promover la consecución del modelo territorial propuesto por éstas.

2.º Incorporar actividades o proyectos sectoriales al modelo territorial propugnado por las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio e introducir criterios concretos de orden espacial para dar cumplimiento a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

3.º Señalar los criterios sectoriales que habrán de considerarse en la elaboración, revisión o modificación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4.º Definir el marco de actuación de las distintas Administraciones con competencias sectoriales en la materia.

Artículo 41. *Determinaciones y Documentación de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio.*

1. Las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio contendrán las determinaciones relativas a los extremos señalados en el artículo 31.2 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) Las determinaciones referidas a los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas tomarán como referencias los elementos vertebradores de estructuración del territorio, en las siguientes condiciones:

1.ª Respecto al medio físico y los espacios abiertos, determinando los criterios de preservación de las áreas que ya gozan de algún tipo de protección ambiental, paisajística o cultural, así como la de aquellos suelos que por sus características territoriales derivadas de la presencia de riesgos, de la existencia de valores paisajísticos, de su interés agrario, o de su carácter excepcional sean merecedores de protección. Todos estos espacios se integrarán en una red que los conecte para asegurar su funcionalidad y la pervivencia de sus valores frente a las pautas de transformación por la urbanización.

2.ª Respecto a la red urbana, fortaleciendo su carácter policéntrico, que tome en consideración los pueblos y ciudades existentes, con determinaciones que aseguren, para cada uno de los asentamientos existentes, la más alta igualdad posible en el acceso a los servicios públicos, con independencia del lugar de residencia y contrarrestando las tendencias a la dispersión de la urbanización sobre el territorio. a tales efectos, las directrices podrán diferenciar los asentamientos fruto de un largo proceso de maduración histórica, que deberán robustecerse, y los asentamientos especializados sin conexión con las tramas preexistentes, donde deberá restringirse la expansión y favorecer la localización de las actividades en continuidad con la trama urbana, tomando en consideración los principios de compacidad física, complejidad funcional y cohesión social.

3.ª Respecto al sistema de infraestructuras, atendiendo al carácter vertebrador del territorio de las redes que las integran, favoreciendo respecto de las infraestructuras de movilidad la modificación del reparto modal de los desplazamientos a favor del transporte colectivo, especialmente el que utilice infraestructuras fijas, y jerarquizándolas según su capacidad estructurante.

b) Los criterios territoriales de compatibilización y orientación del planeamiento urbanístico que delimiten el modelo territorial se referirán, en particular, a los siguientes aspectos:

1.º La clasificación de suelo y su coherencia en los límites de los concejos.

2.º La integración de los suelos residenciales, industriales, comerciales y de servicios en los sistemas de asentamientos y de infraestructuras, basándose en los principios de compacidad física, complejidad funcional y cohesión social, optimizando las infraestructuras y equipamientos locales.

3.º La integración, complementariedad e interconexión de los espacios abiertos.

2. Además de las determinaciones que legalmente resultan exigibles, las Directrices Regionales podrán establecer:

a) Ámbitos geográficos funcionales identificados por razón de sus circunstancias naturales, culturales, históricas, sociales, de prestación de servicios públicos o de cualquier otro tipo, que pongan de manifiesto las relaciones funcionales entre los diferentes núcleos de población, al objeto de la elaboración de Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del Territorio, así como aquellos otros instrumentos de planificación previstos en la legislación sectorial.

b) Ámbitos en los que las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio se podrán desarrollar mediante Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del Territorio o por Planes Territoriales Especiales.

c) Ámbitos espaciales que sean determinantes para el crecimiento económico regional por razón de la existencia de intereses supramunicipales o de factores como el tamaño o la localización de los asentamientos de población y las dinámicas que generan en su espacio de influencia, al objeto de que la coordinación de la ordenación de los usos del suelo quede garantizada mediante la formulación de Planes Generales de Ordenación intermunicipales.

3. Las determinaciones que son exigibles a las Directrices Regionales, Subregionales y Sectoriales de Ordenación del Territorio se concretarán en los siguientes documentos:

a) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido, los objetivos de la ordenación propuesta y las determinaciones establecidas, así como los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.

b) Estudios y planos de información, a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.

c) Diagnóstico territorial, incluyendo los sistemas de estructuración del territorio.

d) Planos de delimitación de su ámbito espacial.

e) «Normas», «Objetivos» y «Recomendaciones» de ordenación territorial, y expresión gráfica de las mismas, en las que se concretarán los objetivos y estrategias de la política territorial para el ámbito territorial o sectorial de que se trate, tomando como referencia los sistemas de estructuración del territorio. Se contendrán en los planos de ordenación que se consideren necesarios.

Artículo 42. *Determinaciones y documentación de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio.*

Serán aplicables a las Directrices Subregionales las mismas determinaciones y documentación descritas en el artículo anterior para las Directrices Regionales, con las siguientes precisiones:

a) Se señalará su ámbito de actuación, que podrá atender a las siguientes precisiones:

1.ª La delimitación se podrá ajustar a concejos completos o a partes de éstos en función de la configuración geográfica y funcional del territorio.

2.ª La delimitación podrá tener un carácter abstracto en función del alcance de sus determinaciones, salvo para aquellas que tengan carácter de Norma o que, por sus características, requieran la concreción de su ámbito territorial de aplicación.

b) Se deberá justificar la adaptación a las determinaciones de las Directrices Regionales según su grado de vinculación. Asimismo, de producirse desviaciones respecto de determinaciones con carácter de Norma u Objetivo, dicha circunstancia deberá justificarse igualmente, en relación con el diagnóstico particular o la variación de los condicionantes territoriales, indicando en su Memoria:

1.ª Las razones que motivan su inobservancia.
2.ª La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

c) En función de la división del Principado de Asturias en ámbitos geográficos funcionales que, en su caso, lleven a cabo las Directrices Regionales, habrá de ajustarse el ámbito de las Directrices Subregionales, en la medida en la nueva división y las relaciones entre ambos documentos así lo exijan.
d) Para la concreción de las determinaciones de las Directrices Regionales, las Directrices Subregionales podrán señalar criterios para la clasificación de suelo u otras determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 43. *Ámbito de las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio.*

El ámbito espacial de las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio será el que expresamente se establezca, en concordancia con las Directrices Regionales y Subregionales.

CAPÍTULO III

Planes Territoriales Especiales

Artículo 44. *Objetivo general.*

Cuando las Directrices de Ordenación del Territorio consideren necesario por razón de la materia o por su afección territorial el establecimiento de preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables, o resulte necesario para dar un contenido más detallado a la ordenación territorial, podrán aprobarse Planes Territoriales Especiales de ámbito supramunicipal. A tal fin, se entenderá que el Plan tiene un ámbito supramunicipal cuando:

a) Afecte territorialmente a más de un concejo.
b) Las actuaciones que se planifiquen tengan incidencia o interés de ámbito supramunicipal.

Artículo 45. *Determinaciones.*

1. Los Planes Territoriales Especiales contendrán, de entre las siguientes, las determinaciones precisas para concretar su objeto:

a) Justificación del ámbito geográfico afectado, con señalamiento del concejo o concejos cuyos términos municipales se incluyen de forma total o parcial.
b) Justificación del ámbito material sujeto a ordenación.
c) Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de los sistemas de estructuración territorial y la ordenación del ámbito material afectado.
d) Definición de los objetivos de la ordenación y líneas de actuación a partir del diagnóstico territorial o sectorial establecido. Serán aplicables a los Planes Territoriales Especiales las mismas condiciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio que se establecen para las Directrices de Ordenación del Territorio.
e) Justificación de la adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio según su grado de vinculación.
f) Las determinaciones propias de la ordenación urbanística que se consideren necesarias según el objeto del Plan, incluidas las relativas a la compleción y modificación de las determinaciones de la ordenación general de los concejos establecida por su planeamiento general.
g) En su caso, establecimiento de reservas para la localización de actividades, equipamientos y servicios, junto a las actuaciones que se consideren necesarias para la cohesión social y territorial del ámbito sujeto a ordenación.
h) En su caso, señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas del territorio.

2. Los Planes Territoriales Especiales contendrán en todo caso los criterios a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística, señalando aquellas determinaciones que deban ser objeto de adaptación, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultaran incompatibles con el contenido del Plan Territorial Especial, justificando las alteraciones propuestas.

Artículo 46. *Documentación.*

Los Planes Territoriales Especiales contendrán, de entre los siguientes, los documentos gráficos y escritos necesarios para formalizar el contenido de sus determinaciones:

a) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido, los criterios de la ordenación propuesta, y los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.
b) Estudios y planos de información a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.
c) Diagnóstico territorial en el que se concreten los problemas, oportunidades y perspectivas para el ámbito territorial o sectorial de que se trate y su conexión con los sistemas de estructuración del territorio.
d) Planos de delimitación de su ámbito territorial.
e) Planos de ordenación a la escala conveniente.
f) «Normas», «Objetivos» y «Recomendaciones», y expresión gráfica de las mismas, en las que se concretarán los objetivos de la ordenación y líneas de actuación, así como las determinaciones propias de la ordenación urbanística.
g) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias. A la Memoria económica se incorporará el contenido exigible al Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la legislación básica estatal para los casos en que el Plan Territorial comporte cesión de suelos dotacionales públicos a la Administración en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO IV

Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 47. *Determinaciones.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias contendrá las siguientes determinaciones:

a) Análisis de la génesis de los núcleos rurales en cuanto a su condición de sistema de poblamiento tradicional del Principado de Asturias, los valores que los caracterizan y las transformaciones que les afectan.
b) Diagnóstico de la situación general de los núcleos rurales por ámbitos territoriales u otros criterios que permitan valorar situaciones homogéneas.
c) Catalogación de aquellos núcleos rurales que presenten los valores característicos del sistema tradicional de poblamiento y de la integración de este en el entorno, agrupándolos en categorías en función de sus valores.
d) Criterios y normas para la delimitación y ordenación de los núcleos rurales por el planeamiento general.
e) Estrategia para cada uno de los núcleos catalogados que defina su integración en el sistema de asentamientos de estructuración del territorio, y las medidas de tratamiento, recuperación y valorización y los criterios para la intervención paisajística y arquitectónica y el tratamiento del espacio público, de acuerdo con los principios de compacidad física, complejidad funcional y cohesión social.
f) Medidas de gestión sobre las intervenciones que se contemplen en la estrategia.
g) Relaciones con el planeamiento general de los concejos, estableciendo con claridad las determinaciones vigentes o reservadas a este y las que quedan desplazadas por aplicación prevalente de los contenidos del Catálogo.

Artículo 48. *Documentación.*

El Catálogo contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria explicativa en la que se justifique la catalogación, los criterios de intervención y la integración en el sistema de asentamientos de estructuración del territorio. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.

b) Mapas, planos, esquemas y otra documentación gráfica necesaria para la representación de sus determinaciones.

c) «Normas», «Objetivos» y «Recomendaciones».

d) Fichas de catalogación que recojan los criterios de intervención en los núcleos en que se incluyan y, en su caso, propuestas concretas de ordenación de núcleos que, por su singularidad o ejemplaridad, se considere necesario abordar.

e) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias.

CAPÍTULO V

Programas de Actuación Territorial

Artículo 49. *Objetivo general y determinaciones.*

1. Los Programas de Actuación Territorial son instrumentos para la definición de actuaciones concretas de forma coordinada y sistemática, incluyendo obras e instalaciones supramunicipales, a realizar en un determinado ámbito territorial, así como de la forma de financiación y organización de las mismas.

2. Además de las determinaciones legalmente exigibles, los Programas de Actuación Territorial contendrán:

a) Análisis de su incidencia en los sistemas de estructuración del territorio.

b) Relación con el planeamiento urbanístico vigente, en particular, en cuanto a su conformidad o no con la ordenación urbanística aplicable a los terrenos comprendidos en las actuaciones que integran el contenido del Programa de Actuación Territorial, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultarán directamente incompatibles con él.

c) Marco temporal estimado de ejecución de sus previsiones, con justificación de las prioridades, en condiciones que aseguren su viabilidad y efectiva realización.

d) Previsión de un sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

Artículo 50. *Documentación.*

1. Los Programas de Actuación Territorial estarán integrados por la documentación escrita y gráfica necesaria para justificar la adecuación a sus fines y formalizar el contenido de sus determinaciones, su compatibilidad con los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo y su grado de vinculación para el planeamiento urbanístico, así como los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento.

2. En particular, deberán contener una Memoria económica en la que se valoren las obras, servicios y actuaciones programadas y se definan los recursos, propios y ajenos, a disposición del organismo responsable de su ejecución para hacer frente al coste total. A la Memoria económica se incorporará el contenido exigible al Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la legislación básica estatal para los casos en que el Plan Territorial comporte cesión de suelos dotacionales públicos a la Administración en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO VI

Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial vigencia, revisión y modificación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 51. *Suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en el acuerdo de aprobación inicial de los siguientes instrumentos de ordenación territorial, podrá establecer la suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes que las sustituyan, conforme a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial de Directrices de Ordenación del Territorio y Planes Territoriales Especiales podrá significar la suspensión para aquellas actuaciones y usos del suelo que, en razón del interés supramunicipal, sean incompatibles con la ordenación territorial propuesta.

b) La aprobación inicial del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias podrá suponer la suspensión de aquellas actividades y usos del suelo contrarios a los valores objeto de protección para los núcleos que se determine en el acuerdo.

2. La suspensión de licencias y títulos habilitantes que las sustituyan no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de dos años, o con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial.

4. Los peticionarios de licencias o títulos habilitantes que las sustituyan solicitados con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia o el título se ajustaba a la ordenación territorial vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con la que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. El importe de la indemnización habrá de ser abonado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificada para adecuarse a las determinaciones de la nueva ordenación en curso. A los efectos de la posible indemnización, no se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios, y se articulará a través de un expediente contradictorio sometido a las reglas comunes de procedimiento, sin perjuicio de que, de reclamarse otros conceptos, pueda tramitarse acumuladamente en un procedimiento de responsabilidad patrimonial.

2. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el instrumento de ordenación territorial, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

Artículo 52. *Reglas de interpretación aplicables a la documentación.*

1. Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio, y la prelación entre escalas de documentos, siendo prevalente el plano con mayor detalle.

2. En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.

3. En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos de similar escala o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.

Sección 2.ª Directrices de ordenación territorial

Artículo 53. *Iniciación y elaboración.*

1. La iniciativa para la formulación de Directrices de Ordenación Territorial corresponderá al Consejo de Gobierno, que encargará su elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ordenando, en su caso, la participación de otras Consejerías afectadas, conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de Directrices Regionales o Subregionales de Ordenación del Territorio, la iniciativa se adoptará a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Cuando se trate de Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio la propuesta corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo previo informe de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tiene la consideración de órgano sustantivo a los efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica de las Directrices de Ordenación del Territorio, y en consecuencia debe integrar los aspectos ambientales en su contenido a través del procedimiento establecido en la legislación sectorial y en este reglamento. Será también competente para el impulso y tramitación de todo el expediente, elevándolo, una vez completado, al órgano que sea competente para, si procede, su aprobación definitiva.

Artículo 54. *Avance.*

1. El Consejo de Gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices de Ordenación del Territorio, se someta a información pública previa y consultas de las administraciones afectadas por el plazo de veinte días hábiles un Avance en el que se señalen las prioridades de la futura ordenación, y en el que al menos se describan los objetivos generales y las prioridades referidas a los sistemas de estructuración territorial que se contemplen.

El trámite de información pública previa y consultas será anunciado en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias, para que se recojan sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación. Igualmente se dará cumplimiento a las medidas que para impulsar la participación ciudadana regula este reglamento.

2. Conjuntamente con la elaboración del Avance deberá darse inicio al trámite de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con la regulación establecida en la legislación ambiental y en este reglamento.

3. Para las modificaciones que no impliquen revisión, no se precisará la elaboración del Avance.

Artículo 55. *Aprobación inicial.*

1. El Avance, complementado, en su caso, con las modificaciones que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y, en caso de Directrices Sectoriales, la Consejería competente por razón de la materia sectorial decidan introducir a partir de las observaciones presentadas, servirán de base para la elaboración del documento de aprobación de las Directrices, junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico exigido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2. Las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, junto con el Estudio Ambiental Estratégico que se haya elaborado y que formará parte de su documentación.

Artículo 56. *Aprobación definitiva.*

1. A la vista del resultado del período de información pública, de los informes emitidos, y del resultado del proceso de evaluación ambiental estratégica, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá en el documento las modificaciones precisas, adjuntando a la Memoria de las Directrices un apartado que refleje

el resultado del todos estos trámites, y elaborará el documento completo para la aprobación definitiva que se remitirá al órgano ambiental para su incorporación al respectivo expediente de evaluación.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan una variación sustancial de los objetivos planteados en el Avance o cambios significativos en las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio, o a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, y supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes a los documentos que se sujetaron a aprobación inicial, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente a una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos.

3. La documentación completa de las Directrices, incluyendo también la Declaración Ambiental Estratégica, y junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de la Declaración Ambiental Estratégica en el instrumento de ordenación, se incluirá en el expediente de remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias para su dictamen, antes de que lo eleve al Consejo de Gobierno para la aprobación definitiva.

4. A la vista de la propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto, resolverá sobre la aprobación definitiva de las Directrices y ordenará su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y su notificación a quienes hubieran comparecido durante el período de información pública.

Artículo 57. *Procedimiento de revisión y modificación.*

1. Cuando sea necesario modificar los sistemas de estructuración territorial definidos en las Directrices de Ordenación del Territorio o alguno de los elementos esenciales definidos en cada sistema, o cuando las modificaciones a introducir afecten directamente a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, se procederá a la revisión de las Directrices, con arreglo al mismo procedimiento establecido para su elaboración y aprobación.

2. Cuando se trate de modificar únicamente alguna de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio que no lleven aparejada alteración sustancial de los elementos esenciales de los sistemas de estructuración territorial en ellas definidos o de las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en su caso, previa solicitud del titular de la Consejería competente por razón de la materia sectorial cuando se trate de Directrices Sectoriales, presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y sin más trámites se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. No será preciso elaborar un Avance.

Sección 3.ª Planes territoriales especiales

Artículo 58. *Avance.*

1. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio dispondrá que con anterioridad a la elaboración de los Planes Territoriales Especiales se someta a información pública previa y consultas de las administraciones afectadas por el plazo de treinta días hábiles un Avance con las prioridades de la futura ordenación.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tiene la consideración de órgano sustantivo a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los Planes Territoriales Especiales, y en consecuencia debe integrar los aspectos ambientales en su contenido. Será también competente para el impulso y tramitación de todo el expediente.

3. Conjuntamente con la elaboración del Avance deberá darse inicio al trámite de evaluación ambiental estratégica, presentando la solicitud correspondiente al órgano ambiental.

Artículo 59. *Aprobación inicial.*

El Avance, complementado, en su caso, con las modificaciones que proceda introducir a partir de las observaciones presentadas junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico, servirán de base para la elaboración del documento de aprobación inicial del Plan Territorial.

Artículo 60. *Información pública, alegaciones e informes.*

1. Recaída la aprobación inicial los documentos serán sometidos a información pública por un plazo mínimo de un mes, a contar desde la fecha del anuncio oficial. El trámite de información pública será anunciado en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias.

2. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de cuarenta y cinco días a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

3. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente la documentación completa del Plan Territorial, junto con las alegaciones, sugerencias e informes y la documentación técnica exigible por la legislación ambiental.

4. A la vista de dicha documentación, la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá, en el plazo que señale la legislación propia, la Declaración Ambiental Estratégica.

Artículo 61. *Aprobación definitiva.*

1. A la vista del resultado del período de información pública, de los informes emitidos y de la Declaración Ambiental Estratégica, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá en el documento las modificaciones precisas, y elaborará el documento para la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan una variación sustancial de los objetivos planteados en el Avance o cambios significativos en las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio o a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o a las determinaciones propias de la ordenación urbanística, y supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes a los documentos que se sujetaron a aprobación inicial, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente a una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites.

3. Concluidos los trámites previstos en los apartados anteriores, la documentación elaborada, incluyendo la Declaración Ambiental Estratégica, junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de ambas en el instrumento de ordenación, se incluirá en el expediente que se someterá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias para la aprobación definitiva del Plan, ordenando su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» para su entrada en vigor.

4. En todo caso, la Consejería competente notificará el acuerdo de aprobación definitiva a quienes hubieren comparecido durante la información pública y remitirá a los Ayuntamientos copia de la documentación del Plan.

Artículo 62. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. La vigencia de los Planes Territoriales Especiales es indefinida.

2. Las revisiones de los Planes Territoriales Especiales seguirán el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación.

3. Para las modificaciones que no impliquen revisión de los objetivos generales, no lleven aparejada alteración sustancial de los elementos esenciales de los sistemas de estructuración territorial o de las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o no alteren las determinaciones propias de la ordenación urbanística establecidas, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 63. *Elaboración, aprobación y vigencia.*

1. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la participación de las entidades locales afectadas y la Federación Asturiana de Concejos.
2. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias está sujeto al mismo procedimiento de elaboración, revisión y modificación que el establecido para los Planes Territoriales Especiales.
3. La vigencia del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es indefinida.

Sección 5.ª Programas de actuación territorial

Artículo 64. *Elaboración y aprobación.*

1. El Programa de Actuación Territorial, junto con su Estudio Ambiental Estratégico, será remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a fin de que ésta los someta a un período de información pública y audiencia a las Administraciones públicas de un mes cuarenta y cinco de duración que se anunciará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».
2. Concluida la información pública la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias:

a) Remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el Estudio Ambiental Estratégico y las alegaciones a él presentadas para que la Consejería emita, en el plazo que señale la legislación propia, la Declaración Ambiental Estratégica.
b) Incorporará al expediente la documentación elaborada, incluyendo la Declaración Ambiental Estratégica, junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de ambas en el Programa de Actuación Territorial, antes de remisión para su propio dictamen.
c) En el plazo de un mes, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias emitirá informe sobre el trámite de información pública e institucional y, propondrá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la elevación del expediente completo al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Artículo 65. *Vigencia y revisión.*

La revisión de los Programas de Actuación Territorial se ajustará al mismo procedimiento de su elaboración y aprobación.

Sección 6.ª Evaluación ambiental estratégica

Artículo 66. *Órgano ambiental y órgano sustantivo.*

1. Se considera órgano ambiental el órgano de la Administración del Principado de Asturias competente para la evaluación ambiental de planes o programas.
2. Se considera órgano sustantivo el órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 67. *Inicio del trámite.*

Con el fin de integrar los aspectos ambientales en la preparación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio del trámite ambiental en el momento en que se haya formado un borrador inicial conteniendo los objetivos generales de la futura ordenación. En los supuestos en que la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística contemple la formulación de un Avance o de un Documento de Prioridades, serán estos los documentos que tengan la consideración de borrador inicial.

CAPÍTULO VII

Planes Generales de Ordenación

Sección 1.ª Objetivos y determinaciones

Artículo 68. *Objetivos generales.*

En el marco de los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular, del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, los Planes Generales de Ordenación tendrán como objetivos generales:

a) Optar por el modelo de ordenación que aseguren la funcionalidad y puesta en valor de los asentamientos de población existentes en el concejo. Atenderán a su conservación, cualificación, reequipamiento, mejora urbana y adecuada inserción en el sistema de asentamientos de estructuración territorial, favoreciendo su recuperación y la reutilización de sus tejidos urbanos consolidados frente a la nueva expansión, de conformidad con los condicionantes establecidos en este reglamento. Mantendrán en lo sustancial las tipologías y edificabilidad preexistentes en el suelo urbano consolidado, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo. Igualmente, y en su caso, integrarán los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, de manera que se fomente la continuidad de las tramas urbanas frente al crecimiento disperso.

b) Favorecer la conservación de las formas tradicionales de asentamientos de la población en el territorio y su integración en el sistema de asentamientos de estructuración territorial.

c) Preservar los espacios de interés cultural, en sus distintas categorías de protección, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuada conexión con los sistemas generales y locales y los sistemas estructurantes del territorio, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales, siempre que no se ponga en riesgo su conservación.

d) Preservar los espacios abiertos de interés natural, agrario, forestal o paisajístico relevantes para el concejo o que la ordenación territorial no haya llegado a proteger, favoreciendo y potenciando su integración en el sistema de espacios abiertos de estructuración territorial y en los sistemas generales urbanísticos.

e) Establecer medidas para reducir el riesgo de inicio y propagación de incendios en la interfaz urbano-forestal.

f) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del concejo. La ubicación de las dotaciones públicas deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación, integración y la cohesión social.

g) Establecer la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios.

h) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, procurando reducir su impacto contaminante, y diseñando la red de vías públicas de acuerdo con las necesidades del transporte público.

Artículo 69. *Determinaciones.*

1. Las determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación deben desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez, inteligibilidad, coherencia y

proporcionalidad en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, su pertenencia a áreas funcionales supramunicipales o por contar con valores singulares relativos a los sistemas de estructuración territorial establecidos en los instrumentos de ordenación del territorio.

2. Para la concreción de sus objetivos, los Planes Generales de Ordenación contarán con las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones relativas a la ordenación general:

1.ª Determinaciones de carácter general.
2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable.
3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.
4.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.

b) Determinaciones relativas a la ordenación detallada:

1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado.
2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado.
3.ª Determinaciones de carácter específico, potestativas, para el suelo urbanizable sectorizado.

Sección 2.ª Determinaciones relativas a la ordenación general

Subsección 1.ª Determinaciones de carácter general

Artículo 70. *Determinaciones.*

1. Para todo el concejo o concejos incluidos en su ámbito espacial, el Plan General de Ordenación señalará las determinaciones de carácter general relativas a la ordenación general de conformidad con la regulación establecida en el apartado 2 del artículo 59 del TROTU, completada con lo que se establece en esta subsección.

2. En su caso, señalará las actuaciones sobre el suelo urbano destinadas a resolver situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, así como las intervenciones precisas sobre los tejidos urbanos existentes, dando prioridad a las actuaciones en los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados, de conformidad con los criterios que concretan el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en este reglamento y la legislación básica estatal en la materia. En la Memoria del Plan General deberán analizarse y justificarse específicamente las actuaciones previstas.

Artículo 71. *Estructura general y orgánica del territorio municipal y reservas para sistemas generales.*

1. La estructura general y orgánica del territorio a nivel municipal se establecerá tomando como referencia los sistemas de estructuración del territorio que dejen establecidos los instrumentos de ordenación territorial, y, en cualquier caso, conforme al régimen y condiciones establecidas en este reglamento para dichos sistemas.

2. La estructura estará integrada por los siguientes elementos determinantes del desarrollo urbano, de conformidad con los principios de máxima sencillez, inteligibilidad y proporcionalidad, según la caracterización del concejo o concejos:

a) La distribución general de los usos en el territorio y sus relaciones funcionales, en especial en lo relativo a:

1.ª Las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, especialmente las de carácter comercial o que supongan grandes afluencias de la población.
2.ª El asentamiento de los usos residenciales y productivos.
3.ª La integración de las áreas de interés y los elementos valiosos del territorio en la trama urbana.

b) Los sistemas generales, con la distribución siguiente:

1.ª El sistema general de vías públicas de comunicación y sus zonas de protección se diseñará de manera que permita el desarrollo de los sistemas de transporte público, así como la intermodalidad entre sus distintas formas y de éstas con el vehículo particular para reducir el tráfico motorizado.

2.ª El sistema general de equipamientos debe estar integrado, de forma jerarquizada según el ámbito de prestación del servicio, por las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos o religiosos, sin perjuicio de las reservas dotacionales establecidas en este reglamento, así como de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios. Se diseñará de modo que se facilite a la población su acceso en relación con los sistemas de transporte colectivo y los recorridos peatonales y ciclistas.

3.ª El sistema de servicios urbanos debe diseñarse para facilitar su funcionalidad y su futura expansión, coordinando su ejecución y persiguiendo su menor impacto visual y ambiental.

4.ª El sistema general de zonas verdes se localizará y diseñará procurando la formación de redes conectadas por recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la transición con el medio rural y su adecuado soleamiento y garantizando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

5.ª El sistema general de espacios libres destinados a áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo, en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales.

Asimismo, en este sistema general se incluirán los terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo no urbanizable con arreglo a la legislación sectorial o territorial y urbanística, sea conveniente calificarlos como sistema general a efectos de su obtención para el uso público y su integración en la red de dotaciones urbanísticas públicas cuando presten servicios ambientales o culturales especialmente significativos, y así resulte acreditado en la Memoria del Plan General.

Cuando el Plan General lo justifique expresamente en su Memoria, el sistema general de espacios libres, según la caracterización del concejo y las determinaciones del sistema de espacios abiertos de estructuración territorial así como las condiciones de los mismos que deja establecidas este reglamento, podrá entenderse como un sistema complementario del sistema general de zonas verdes, en especial en lo relativo al cumplimento del estándar legalmente definido. Su localización y diseño responderá a los mismos criterios establecidos en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe.

3. El Plan General de Ordenación, establecerá la reserva de suelo para los sistemas generales con arreglo a los siguientes criterios:

a) El sistema de comunicaciones, de servicios urbanos y de espacios libres, en la proporción adecuada y justificada a las necesidades y demandas sociales, debiendo quedar así acreditado en la Memoria.

b) El sistema de zonas verdes, en una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos en el horizonte del Plan.

c) El sistema de equipamientos, dimensionados en consideración a lo que justificadamente requieran las demandas urbanísticas y territoriales existentes, respetando en todo caso una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos al horizonte del Plan, debiendo quedar así acreditado en la Memoria.

4. Los sistemas generales han de situarse en alguna clase de suelo de las definidas en la legislación territorial y urbanística, sin que su delimitación pueda interpretarse como una clase distinta de suelo.

5. Para las dotaciones supramunicipales que formen parte de los sistemas de estructuración territorial el Plan General de Ordenación podrá, en los casos en que su destino sea público, considerar dichas dotaciones supramunicipales como sistemas generales propios del concejo o del espacio supramunicipal ordenado, a los efectos de su obtención por alguno de los procedimientos de gestión urbanística.

Artículo 72. *Clasificación y calificación de suelo.*

1. El Plan General de Ordenación incluirá todos los terrenos del concejo o concejos en alguna de las clases o categorías establecidas en la Ley y desarrolladas en este reglamento, con expresión de las superficies asignadas a cada una de ellas.

2. El Plan General de Ordenación calificará, de conformidad con los principios de máxima sencillez, inteligibilidad y proporcionalidad, según la caracterización propia del concejo, cada una de las clases y categorías de suelo con el siguiente alcance mínimo:

a) En suelo urbano, mediante la asignación pormenorizada de usos, su intensidad y las tipologías edificatorias.

b) En suelo urbanizable sectorizado, mediante la asignación de usos predominantes y su intensidad.

c) En suelo urbanizable sectorizado que el Plan General de Ordenación ordene potestativamente, la calificación tendrá el mismo alcance que para el suelo urbano.

d) En suelo urbanizable no sectorizado, mediante la indicación de usos acordes con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y con la estructura general y orgánica del mismo.

e) En suelo no urbanizable, mediante la definición del régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos, así como, en su caso, mediante el señalamiento de las condiciones de ocupación y los parámetros que definan las actuaciones teniendo en cuenta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y la estructura general y orgánica del mismo.

Artículo 73. *Delimitación de áreas de interés.*

1. El Plan General de Ordenación o, en relación al suelo no urbanizable, el Plan Especial, podrá delimitar, a los efectos del desarrollo de las actuaciones previstas en el epígrafe c) del apartado 2 del artículo 59 del TROTU, áreas o ámbitos espaciales de interés, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de núcleos y asentamientos de población históricos tradicionales, en cualquier clase de suelo, con presencia de construcciones, edificaciones o elementos inmuebles con independencia de que tengan la condición de Bien de Interés Cultural, se encuentren incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias o en el Catálogo urbanístico, y que requieran actuaciones de transformación urbanística o edificatoria por razones singulares de especial relevancia socio-económica.

b) Existencia de otras áreas de interés por sus valores ambientales, agrarios, forestales, paisajísticos o culturales.

2. Respecto de estas áreas, el Plan General de Ordenación señalará su conexión con los sistemas de estructuración territorial, en particular, con el sistema de asentamientos de población y de espacios libres, y las condiciones bajo las que pueden realizarse las distintas actuaciones sobre el medio urbano o rural de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal en la materia, en este reglamento y en la legislación sectorial, así como los criterios para que dichas actuaciones armonicen y sean coherentes con el resto de las determinaciones y documentos del Plan General y del Catálogo urbanístico.

La Memoria del Plan justificará expresamente todos estos extremos, así como las circunstancias que determinen la delimitación del área de interés justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación.

Artículo 74. *Áreas afectadas por la declaración de Bienes de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.*

En la delimitación de las áreas afectadas por las declaraciones de Bienes de Interés Cultural o la inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, el Plan General de Ordenación, en función de la complejidad urbanística del concejo, podrá optar entre:

a) Delimitar el ámbito sobre el que deba realizarse un Plan Especial de protección del mismo y señalar los objetivos y determinaciones que este debe contener, ajustándose en ambos casos a lo que establece la legislación de patrimonio cultural.

b) Incluir entre sus determinaciones las propias de un Plan Especial de protección de modo que haga innecesaria la elaboración posterior de otro instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Desarrollar a través del Catálogo Urbanístico la protección de los mismos, cuando las características de los bienes afectados por la delimitación no conformen áreas de interés que requieran un tratamiento urbanístico unitario, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 75. *Delimitación de áreas de prevención.*

1. El Plan General de Ordenación delimitará áreas de prevención sobre aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo natural o tecnológico, incluido el de inundación, incendios, erosión, desprendimientos, accidentes graves, o cualquier otro de esta naturaleza.

2. Al margen de la sujeción de dichas áreas al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica, el Plan General de Ordenación las incluirá en la categoría de suelo no urbanizable más apropiada en aquellos casos en los que dichos riesgos sean incompatibles con la urbanización, salvo que se trate de terrenos que por su integración en la malla urbana tengan la condición de suelo urbano.

3. El Plan General de Ordenación considerará las servidumbres y limitaciones que sobre los terrenos colindantes se deriven de las pertenencias de dominio público para, en su caso, incluirlos en alguna categoría de suelo no urbanizable si se considera que la protección del demanio, de conformidad con su legislación específica, es incompatible con las actuaciones urbanísticas previstas para el suelo urbano o urbanizable.

Artículo 76. *Carácter de las dotaciones urbanísticas.*

1. El Plan General de Ordenación, sin perjuicio de las reservas de suelo dotacional público para sistemas generales y locales que se regulan en este reglamento, tendrá que definir el carácter de las dotaciones urbanísticas que se establezcan conforme a las siguientes reglas:

a) Los sistemas generales son siempre de dominio público. No obstante, las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo que conforman el sistema general de servicios urbanos podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

b) Para los sistemas locales que, en su caso, se localicen en suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación señalará el carácter público o privado y su identificación a los efectos de la obtención del suelo mediante expropiación u ocupación directa.

c) Para los sistemas locales en suelo urbano no consolidado, el Plan General señalará su carácter público o privado, así como su identificación y régimen previsto a los efectos de la obtención del suelo.

d) Para los sistemas locales en suelo urbanizable sectorizado para el que el Plan General opte por establecer la ordenación detallada, señalará el carácter público o privado de los mismos.

2. El planeamiento podrá constituir complejos inmobiliarios urbanísticos conjuntando usos dotacionales de dominio público con usos lucrativos de dominio privado en la misma edificación, en los términos establecidos para ello en el artículo 59.2.h) del TROTU y en la legislación estatal vigente y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Compatibilidad social entre los usos públicos y privados que lo conformen.

b) Compatibilidad funcional entre sus disposiciones constructivas.

c) En el caso de la incorporación de un uso lucrativo a uno dotacional preexistente, satisfacción de las cargas y deberes urbanísticos derivados de la actuación dotacional, en los términos establecidos en este reglamento.

Artículo 77. *Determinaciones relativas al uso industrial.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso industrial de los terrenos en los términos establecidos en el artículo 64.1 del TROTU y señalará los criterios de implantación, en particular, de manera que se impida la proliferación de industrias aisladas en el suelo no urbanizable.

2. Con independencia de lo dispuesto para suelo urbano no consolidado y para suelo urbanizable sectorizado sobre los estándares de los sistemas locales, el Plan General de Ordenación podrá concretar, al menos, las siguientes determinaciones en relación con las dotaciones urbanísticas públicas:

a) Parámetros de ponderación en relación con la superficie que permitan computar como plazas de aparcamiento espacios de maniobra y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

b) Proporción concreta de cada sistema local de equipamientos y de zonas verdes en el marco de la reserva total establecida en este reglamento, o remisión de su concreción al planeamiento de desarrollo.

c) En áreas industriales de superficie inferior a 1 hectárea, el Plan General podrá justificadamente, fijar porcentajes distintos a los establecidos en este reglamento, siempre que se cubran las necesidades del área.

d) Circunstancias y criterios de ponderación que permitan destinar parte de la superficie computable como sistema local de equipamientos a espacios de aparcamiento general al servicio del conjunto del área industrial.

Artículo 78. *Determinaciones relativas al uso terciario comercial y de servicios.*

1. Las reservas que el Plan General de Ordenación realice para el uso terciario comercial y de servicios, de conformidad con lo establecido en la legislación territorial y urbanística, se dimensionarán en función de la población actual y potencial prevista por el Plan, y se diferenciarán en:

a) Reservas de carácter general para la implantación de grandes centros comerciales de titularidad privada sobre el territorio, a tenor de las previsiones o, en su caso, criterios de implantación que hayan de ser considerados por el planeamiento urbanístico que concrete las necesidades futuras no previstas.

b) Reservas de carácter local de titularidad privada para los ámbitos de planeamiento de desarrollo, con la finalidad de generar una adecuada mezcla de usos que garantice la vitalidad de las tramas urbanas y la satisfacción de las demandas sociales del sector servicios, especialmente en las áreas residenciales.

2. Cuando el Plan General de Ordenación establezca ámbitos para el desarrollo de usos terciarios comerciales y de servicios de gran afluencia de población, identificará los sistemas generales que deben crearse, o los refuerzos necesarios de los existentes, para que se computen como deberes de urbanización de los promotores de la actuación.

Artículo 79. *Otras determinaciones de carácter general.*

1. El Plan General de Ordenación deberá establecer determinaciones para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos con las siguientes prevenciones:

a) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, se mantendrá en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolo como planeamiento asumido.

b) Se podrán efectuar cambios que afecten a la ordenación general y detallada, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan en los términos establecidos en la legislación estatal vigente.

2. El Plan General de Ordenación Urbana puede señalar, también, otras determinaciones de carácter global, tales como:

a) Delimitación de ámbitos sobre los que es precisa la formulación de una figura de planeamiento de desarrollo o complementarios de la ordenación urbanística.
b) Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.
c) Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas.

Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable

Artículo 80. *Regulación general.*

1. Para cada una de las categorías, el Plan General de Ordenación establecerá respecto de los usos del suelo y de las edificaciones o instalaciones:

a) Los que tienen la condición de permitidos, señalando sus condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.
b) Los que tienen la condición de autorizables, señalando sus condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.
c) Los usos incompatibles y las condiciones que posibilitarían su consideración como uso autorizable.
d) Los usos prohibidos.

2. Asimismo, el Plan General de Ordenación tendrá que identificar aquellos ámbitos del suelo no urbanizable que conforman sistemas asturianos de asentamiento de la población y que deberán englobarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Núcleos rurales.
b) Otras áreas de poblamiento del territorio asturiano, dentro de la categoría de suelo no urbanizable de interés.
c) Los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas.

3. En su caso, cuando se den las circunstancias legal y reglamentariamente establecidas, el Plan General de Ordenación podrá incluir en áreas de interés todas o alguna de estas categorías previstas en el apartado anterior.

Artículo 81. *Requisitos para la delimitación de los núcleos rurales.*

1. El Plan General de Ordenación concretará los requisitos necesarios para que un asentamiento de población pueda ser clasificado como núcleo rural de conformidad con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo.
2. En defecto de determinaciones específicas en los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo, deberá atenderse a los siguientes requisitos, de conformidad en todo caso con las previsiones del artículo 138 del TROTU y de este reglamento:

a) Habrá de contar con un mínimo de cinco viviendas cuya relación de distancias garantice la unidad funcional del asentamiento, que habrá de ser precisada por el Plan General de Ordenación.
b) En su delimitación se analizarán las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garantizar la adecuada integración del núcleo en su entorno.
c) En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá justificar que el incremento del aprovechamiento urbanístico permitido, medido como el número de nuevas viviendas susceptibles de ubicarse en la ampliación que en su caso se proponga, es igual o inferior al número de viviendas existentes en el núcleo original.
En defecto de determinación expresa en el planeamiento, el número de nuevas viviendas se calculará dividiendo la superficie propuesta como ampliación del núcleo original, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima establecida a los efectos de parcelación, con las limitaciones contempladas en este reglamento respecto al número máximo de predios resultantes por parcela original.
d) En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá indicar en qué circunstancias de agotamiento puede contemplarse el cambio de clasificación del suelo para

pasar a tener clasificación de suelo urbano, en cuyo caso se exigirá revisión parcial del Plan General. Igualmente podrá indicar las circunstancias en las que se permitirá la ampliación de su delimitación mediante la tramitación de una modificación puntual.

3. A los efectos de establecer el régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el entorno de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos, se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que en cada caso ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras para la definición por el Plan General de Ordenación de una línea límite de la edificación. Cuando se trate de carreteras autonómicas, habrá de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras.

4. En su delimitación se estará a lo dispuesto por la Consejería competente en materia forestal respecto a las distancias de seguridad necesarias para prevenir la propagación de incendios.

Artículo 82. *Condiciones generales de la edificación en los núcleos rurales.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 138 del TROTU y en función de la caracterización general del núcleo y sus conexiones con el sistema de asentamientos de estructuración del territorio, el Plan General establecerá al menos las siguientes condiciones de edificación y parcelación, salvo que se justifique expresamente en la Memoria las especialidades que concurran y que lo hagan físicamente inviable o lo imposibiliten:

a) La superficie de suelo mínima necesaria para poder edificar, que se aplicará a la construcción de nuevas edificaciones o a la sustitución de las existentes, pero no a las obras de rehabilitación que respeten, en cuanto al aspecto externo, la tipología tradicional del edificio, o la recuperen. En la fijación de la superficie mínima edificable se deberá distinguir entre el interior del núcleo, en el que se respetarán las formas de ocupación tradicionales y se podrá incluso prescindir de la exigencia de una superficie mínima edificable, y las demás parcelas que formen parte del núcleo rural.

b) La superficie construida máxima sobre rasante de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruple de la asignada para la vivienda, estableciéndose para esta un módulo máximo de 300 metros cuadrados construidos, respetando en todo caso la relación entre este módulo y la superficie de suelo establecida como mínima a efectos de edificación. En el módulo establecido para vivienda se entenderán incluidas todas las construcciones auxiliares vinculadas a la misma. Dentro de un mismo edificio podrán convivir el uso de vivienda y otros usos compatibles con el mismo, aplicándose las limitaciones de superficie edificable establecidas en este apartado para cada uno de los usos y el conjunto de ellos.

El límite máximo de superficie construida señalado en este apartado para usos distintos al residencial no será de aplicación en las edificaciones destinadas a albergar usos ganaderos o dotacionales públicos.

En el caso de parcelas no procedentes de segregación cuya superficie sea superior al doble de la establecida como mínima a efectos de parcelación, la superficie construida máxima para el uso de vivienda se podrá elevar hasta 500 m², en las mismas condiciones señaladas en el párrafo anterior.

c) El frente mínimo a viario o caminos públicos, que será obligado para otorgar a una parcela la condición de edificable.

d) La distancia de los cierres al borde de caminos y al eje de éstos. Los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento. En defecto de determinación expresa del planeamiento, estas distancias serán de cuatro metros al eje y un metro al borde.

El Plan General podrá establecer motivadamente distancias inferiores a las señaladas en párrafo anterior siempre que concurran circunstancias singulares de implantación o configuración de las edificaciones o de cierres tradicionales existentes que las hagan merecedoras de protección.

e) Los retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada de la vivienda dentro de la parcela edificable, que no podrán ser inferiores a los tres metros, salvo en los casos en que expresamente se reconozca la posibilidad de alineación a camino público o adosamiento a colindantes con la regulación que al efecto se establezca en el

Plan, en función de la caracterización del núcleo. Con carácter general, la vivienda será de tipología unifamiliar, salvo que comporten la recuperación de edificios preexistentes de especial interés.

f) Las condiciones en las que se permitirá la construcción de varias viviendas sobre una única parcela, sin que en ningún caso se pueda superar el número de 6 viviendas por parcela originaria, entendiéndose por tal la existente en la fecha de aprobación inicial del planeamiento general, y respetando en todo caso la relación entre el número de viviendas y la superficie establecida como mínima a los efectos de parcelación, así como las características morfológicas de la implantación de la edificación tradicional en el núcleo.

g) El número máximo de segregaciones por parcela originaria, con un máximo de seis, teniendo en cuenta que la parcela bruta mínima resultante no podrá ser inferior a 1.000 metros cuadrados, salvo que se justifique la existencia de otras unidades de superficie tradicionales menores, relacionadas con la formación del núcleo rural. Esta justificación requiere que más de la mitad de las construcciones tradicionales existentes se encuentren ocupando parcelas de superficie inferior.

2. Previa justificación del interés público, el Plan General podrá concretar las características de las actuaciones en que, mediante convenio y, en su caso, y solo cuando la complejidad urbanística de la ordenación previamente justificada requiera tramitar un Plan Especial, pueden plantearse:

a) Aperturas de nuevos viarios que habrán de conectar los viarios públicos existentes. El viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

b) La ordenación conjunta de varias fincas, en cuyo caso se deberá respetar la configuración tradicional del núcleo y su modelo de división parcelaria. El número de parcelas resultantes de la ordenación no superará al que se obtendría aplicando el parámetro de parcela mínima a cada una de las parcelas originales.

En ambos casos el Plan General señalará el porcentaje de suelo que será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento con destino a zonas verdes, espacios libres o equipamientos al servicio del núcleo rural.

3. A los efectos del derribo de construcciones ya existentes de conformidad con el artículo 138 del TROTU, se entiende por rehabilitación desproporcionadamente onerosa aquella cuyo coste supere los límites del deber legal de conservación.

Artículo 83. *Otras áreas de poblamiento.*

1. El Plan General de Ordenación podrá definir en suelo no urbanizable de interés, y de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación del territorio respecto del sistema de asentamientos de estructuración territorial y, en cualquier caso, conforme al régimen y condiciones establecidas en este reglamento, áreas en las que se localicen asentamientos de población que no puedan ser considerados como núcleo rural por no alcanzar los requisitos establecidos para éstos.

2. En estas áreas, el Plan General de Ordenación podrá permitir usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas en las que el Plan General permita la implantación de usos residenciales vinculados a explotaciones agropecuarias, la vivienda se situará en una parcela en la que ya exista la explotación o que la actuación contemple las dos edificaciones. Las posibilidades edificatorias están supeditadas en cualquier caso a que el promotor de obtenga la autorización o certificación del organismo competente en materia de agricultura o ganadería acreditativa de los siguientes extremos:

1.º Que la explotación y las actividades vinculadas con la misma constituyan su ocupación principal, n los términos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

2.º Que el promotor está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

3.º Que las características de la actividad justifiquen la necesidad de ubicar la vivienda en sus proximidades.

b) En los casos previstos en la letra anterior, la superficie mínima de parcela rústica en la que se sitúe la edificación no será inferior a la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria. Esta superficie mínima, que podrá ser incrementada por el Plan, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, la cual formará parte necesaria de la explotación agropecuaria, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.

c) Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial a las que se refiere la letra a) de este apartado quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agropecuaria, o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de quince años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

d) En aquellas zonas que el Plan General identifique motivadamente y en las condiciones que este determine, se admitirá la implantación de usos residenciales no vinculados a explotación agraria, siempre que se garantice que no existe la posibilidad de formación de núcleos de población. A estos efectos, el Plan General establecerá la superficie mínima de parcela edificable y el régimen de distancias exigible respecto a otras viviendas que integren el asentamiento de población. En ningún caso se autorizará la realización de parcelaciones urbanísticas.

e) Igualmente, en las áreas o categorías de suelo no urbanizable de interés que el Plan General de Ordenación determine se podrá permitir la ampliación de las edificaciones destinadas a vivienda que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción. Fuera de estas áreas o categorías únicamente se considerará autorizable la ampliación de viviendas integradas en explotación agropecuaria.

3. Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento del territorio asturiano y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable de interés.

4. La autorización de los usos residenciales a los que se refiere este artículo y el siguiente estará condicionada al cumplimiento de las distancias de seguridad establecidas para la prevención contra incendios por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 84. *Quintanas tradicionales asturianas.*

1. El Plan General de Ordenación señalará los criterios para identificar las quintanas tradicionales, entendidas estas como la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a estas.

2. Respecto de los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas en suelo no urbanizable de interés o de especial protección, el Plan General establecerá:

a) La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las preexistentes que no podrá ser superior a quince metros. El Plan determinará también la tipología edificatoria tradicional a la que deberán adaptarse estas viviendas, en los términos en que esté definida para los núcleos rurales.

b) Las nuevas construcciones susceptibles de autorización solo podrán consistir en las edificaciones agrarias o ganaderas necesarias para garantizar la continuidad de la explotación y una vivienda unifamiliar, agotándose con esta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional.

c) La implantación de la nueva vivienda vinculada a la quintana se podrá realizar mediante la rehabilitación y cambio de uso de una edificación existente, permitiéndose la ampliación hasta el máximo establecido en este reglamento como módulo de vivienda, o mediante una construcción de nueva planta.

d) En suelo no urbanizable de especial protección la implantación de una nueva vivienda solo se podrá autorizar si existe una vinculación agraria del promotor de la misma en los términos establecidos en el artículo anterior de este reglamento. En suelo no urbanizable de interés se podrá considerar autorizable la construcción de una nueva vivienda cuando se acredite la vinculación agropecuaria actual o pasada del titular de la explotación y su vinculación por razón de parentesco con el promotor de la misma.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable

Artículo 85. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.*

1. En suelo urbanizable sectorizado el Plan General de Ordenación establecerá las siguientes determinaciones, relativas a la ordenación general:

a) Delimitación de sectores.
b) En su caso, delimitación de sectores de urbanización prioritaria.
c) Usos predominantes.
d) Edificabilidad y densidad.
e) Aprovechamiento urbanístico medio.
f) Ámbitos de gestión.
g) Sistemas generales.
h) Sistemas locales.
i) Reservas para viviendas protegidas.

Artículo 86. *Delimitación de sectores.*

1. En los ámbitos que, justificadamente, estime convenientes para satisfacer las necesidades de suelo del concejo, el Plan General de Ordenación procederá a la delimitación de sectores para su ordenación detallada mediante Planes Parciales, atendiendo a las siguientes reglas:

a) La delimitación podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable, en cuyo caso el Plan General de Ordenación establecerá las determinaciones previstas para el suelo urbanizable no sectorizado.
b) Los ámbitos resultantes de la sectorización han de tener entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan General con criterios de racionalidad, proporcionalidad, cohesión social, calidad urbanística y eficiencia ambiental.
c) Los terrenos que conforman cada sector habrán de ser continuos salvo que se adscriban a ellos terrenos destinados a sistemas generales.
d) Para su delimitación se tomará como límites preferentes los sistemas generales, los sistemas de estructuración territorial, el dominio público o los elementos geográficos dominantes.
e) Los sectores de uso predominante residencial se localizarán en contigüidad con el suelo urbano, salvo que la orografía, los elementos geográficos y la integración en la estructura general y orgánica del territorio lo dificulten. No obstante, con carácter excepcional, se podrán delimitar sectores aislados de suelo urbanizable de uso predominante residencial cuando se trate de ámbitos servidos previa o simultáneamente por servicios de transporte público y tengan una conexión suficiente con el entramado urbanístico ya existente.

2. Podrá contemplarse también la posibilidad de subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes reúnan los requisitos señalados en los epígrafes b), c) y d) del apartado anterior.

Artículo 87. *Sectores de urbanización prioritaria.*

1. Al objeto de resolver déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios el Plan General de Ordenación declarará los sectores de suelo urbanizable que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Deberá motivarse expresamente en la Memoria

del Plan General las razones que justifiquen la declaración de este tipo de sectores. La justificación podrá basarse, entre otros, en los siguientes motivos:

a) La mayor o menor divergencia entre los precios medios de vivienda libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

b) Los precios de repercusión del suelo de tipo industrial o de otros usos que se estimen necesarios.

2. Cuando el uso predominante sea el residencial, el porcentaje de reserva fijado en el epígrafe c) del artículo 62 del TROTU para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, la vivienda protegida concertada con precio limitado oficialmente, o cualquier otra categoría de protección que se pueda crear en el futuro, tendrá el carácter de mínimo y, por tanto, podrá ser elevado por el Plan General de Ordenación o por el Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, y en él se incluirán los terrenos en los que haya de situarse al aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares. Dicho porcentaje de suelo podrá delimitarse y calificarse a tal fin en los planos de ordenación correspondientes.

3. La declaración de un sector de suelo urbanizable como de urbanización prioritaria supone la sujeción de este al régimen de gestión establecido para el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.

Artículo 88. *Parámetros relativos a los usos, edificabilidad, densidad y aprovechamiento y gestión.*

1. Para cada uno de los sectores que delimite, el Plan General de Ordenación procederá a la asignación del uso global predominante que podrá compatibilizarse con usos complementarios o pormenorizados, pudiendo éstos fijarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y de las dotaciones urbanísticas públicas.

2. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación fijará la edificabilidad lucrativa máxima en función de los siguientes criterios:

a) La edificabilidad será similar a la de los suelos urbanos localizados en el entorno próximo al sector y a la de concejos con parecida dinámica urbanística.

b) La edificabilidad deberá ser adecuada para generar reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana.

c) La edificabilidad se asignará mediante un coeficiente que establezca relación entre los metros cuadrados de techo construibles por metro cuadrado de superficie de suelo.

d) Para el cálculo de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie del sector, sin considerar la perteneciente a sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de su gestión.

3. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, en los sectores cuyo uso predominante sea el residencial se atenderá a los siguientes criterios:

a) La densidad de viviendas se adecuará a la del entorno próximo para la mejor integración en el espacio urbano colindante y, en su caso, en el medio natural próximo.

b) Se atenderá a la búsqueda de densidades que racionalicen el consumo de suelo y contribuyan a atenuar la movilidad en vehículo particular.

c) Se conjugará la edificabilidad, la densidad y las tipologías edificatorias para mejorar la calidad del espacio urbano.

4. Conforme a los criterios señalados en los dos apartados anteriores, y en caso de su incumplimiento, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá proponer la variación de las edificabilidades y las densidades establecidas, de forma motivada y siempre que determine una mejor satisfacción del interés público.

5. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación señalará el aprovechamiento medio máximo que corresponda, que no podrá ser superado por el que resulte de las condiciones que regule el Plan Parcial.

6. En los sectores en que el Plan General lo justifique, podrá dividir el sector en varios polígonos o unidades de actuación, indicando el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos.

Artículo 89. *Sistemas generales en suelo urbanizable.*

1. El Plan General de Ordenación señalará los criterios para el desarrollo de los sistemas generales que, en su caso, decida gestionar conjuntamente con el suelo urbanizable. A tal fin el Plan General de Ordenación podrá optar entre:

a) Incluir de manera proporcionada y coherente superficies de suelo de sistemas generales en los sectores cuyas localizaciones sean colindantes.

b) Adscribir de manera proporcionada y coherente, superficies de suelo concretas de sistemas generales a los sectores, señalando localización, límites, superficie y demás características, de modo que se garantice un orden de prioridades conforme a la programación del Plan General de Ordenación. En el caso de que el sistema general adscrito se localice en posición alejada y de manera aislada en el suelo no urbanizable, el Plan deberá ponderar la superficie de los mismos en función de coeficientes de homogeneización derivados de la relación existente entre los valores que correspondan a cada una de las clasificaciones, aplicando los criterios de valoración del suelo establecidos en la legislación estatal, coeficientes que habrán de ser tenidos en cuenta en el Plan Parcial que desarrolle la actuación urbanizadora.

2. En el resto de suelo de sistemas generales para los que el Plan General no prevea su gestión conjunta con el suelo urbano o urbanizable, se procederá su obtención por expropiación u ocupación directa.

3. En todo caso, se procurará que la disposición de los sistemas generales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres se integren en los sistemas de estructuración del territorio establecidos en la ordenación del territorio y en las redes de transporte público, y se doten de recorridos peatonales y ciclistas que faciliten el disfrute de los mismos por parte de la población.

Artículo 90. *Sistemas locales y su reserva en sectores de suelo urbanizable.*

1. El Plan General de Ordenación establecerá los criterios para el dimensionado de las reservas de suelo de sistemas locales de cada sector en los términos establecidos en el número 3 de este artículo, y señalará los criterios para el desarrollo de los mismos y, en su caso, procederá a su delimitación, de manera que puedan ser contemplados con precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos:

a) El trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

b) Los criterios necesarios para favorecer el desarrollo de los sistemas de transporte público, su intermodalidad y la de éstos con los vehículos privados.

c) Los criterios de localización para los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos en relación con su ubicación en lugares concretos del sector o su disposición junto a sistemas generales.

2. En todo caso, el Plan General de Ordenación señalará las condiciones adecuadas para que la disposición de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos se integren en los sistemas de estructuración del territorio establecidos en la ordenación del territorio y en las redes de transporte público, y se doten de recorridos peatonales y ciclistas que faciliten el disfrute de los mismos por parte de la población.

3. En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 140 y concordantes del TROTU, las reservas de suelo dotacional público de cesión a la Administración a prever en el suelo urbanizable serán:

a) En suelo de uso global predominante residencial o terciario comercial y de servicios.

1.ª Zonas Verdes: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t) y, en todo caso, más del 10 % de la superficie del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos o incluidos al Sector. Las dimensiones de las zonas verdes permitirán la inscripción de un círculo de 30 metros, como mínimo, de diámetro. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de equipamientos.

2.ª Equipamientos: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t), debiendo ser de titularidad pública al menos un 50 por ciento en sectores de uso predominante residencial y un 30 por ciento en sectores de uso predominante terciario o de servicios. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

3.ª Aparcamientos públicos anexos al viario: sin perjuicio de la dotación de aparcamientos privativos en parcela privada que establezca el Plan General, deberá preverse una reserva de aparcamientos públicos anejos a viario equivalente a media plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en concejos con población superior a 20.000 habitantes, y media plaza de aparcamiento por cada 125 metros cuadrados edificables en el resto de los concejos.

b) En suelo de uso global predominante industrial:

1.ª Zonas verdes: mínimo del 5 % del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos. Las dimensiones de las zonas verdes permitirán la inscripción de un círculo de 30 metros, como mínimo, de diámetro, salvo en localizaciones de apantallamiento perimetral, que podrá disminuirse a 10 metros mínimo.

2.ª Equipamientos: mínimo del 5 % del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos.

En cualquier caso, la suma de las zonas verdes y equipamientos no será inferior al 15 % del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

3.ª Aparcamientos públicos anexos al viario: sin perjuicio de los privativos en parcela privada que establezca el planeamiento, se preverá en suelo público ½ plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados edificables, reservándose, como mínimo, un 50 % de las mismas para camiones. En función de las características del sector, el planeamiento de desarrollo podrá destinar motivadamente un porcentaje de la reserva de equipamientos al uso de aparcamiento público.

Para determinar las superficies de aparcamiento, se adoptará como referencia una plaza por cada 10 metros cuadrados de superficie para automóviles y la adecuada al tipo de camiones en los Suelos industriales o de servicios.

Artículo 91. *Reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

Con independencia del procedimiento de gestión previsto y de que el sector tenga o no la condición de prioritario a efectos de su urbanización, el Plan General de Ordenación señalará en los sectores con uso predominante residencial un porcentaje de suelo con destino a uso residencial que debe destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con capacidad para materializar, como mínimo, el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan. En los sectores no declarados como prioritarios, el Plan General podrá justificar motivadamente, el cumplimiento de esta reserva en cada uno de los sectores delimitados o en el conjunto del suelo urbanizable no prioritario clasificado, garantizando en todo caso una distribución respetuosa con el principio de cohesión social.

En las actuaciones sobre suelo urbano no consolidado deberá reservarse para vivienda sujeta a algún régimen de protección el porcentaje de superficie edificable residencial establecido en la legislación estatal.

Artículo 92. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.*

1. Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico, pudiendo establecerse el mismo en el propio Plan Parcial y las condiciones de este. En todo caso, el procedimiento de delimitación de sectores podrá simultanearse con la tramitación del Plan Parcial. Las condiciones para el desarrollo urbanístico de cada ámbito se referirán a:

a) Criterios para la futura delimitación de los sectores, con los mismos condicionantes establecidos en este reglamento para la delimitación de los sectores.
b) Magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas permitidas, en función de los diferentes usos y sistemas generales que les correspondan. Entre esas magnitudes, el Plan General de Ordenación podrá señalar:

1.ª Límites porcentuales de ocupación por determinados usos en el suelo urbanizable no sectorizado.
2.ª Localizaciones preferentes para los sectores que se delimiten, en función de los usos previstos.
3.ª Otras relativas a las condiciones de desarrollo de la actuación.

c) Edificabilidades máximas y, en su caso, mínimas de los usos urbanísticos, atendiendo a lo dispuesto en este reglamento.
d) Criterios que determinen los requerimientos de la conexión con las nuevas redes de sistemas generales y locales al objeto de:

1.ª Delimitar el alcance de los deberes de conexión y refuerzo de los nuevos sistemas con los sistemas generales existentes.
2.ª Garantizar el cumplimiento de los estándares relativos a los sistemas generales derivados de los aumentos de población que suponga la delimitación de nuevos sectores con uso residencial.

e) Requisitos que han de contener los Planes Parciales que lleven a cabo la sectorización.
f) Cuando se estime conveniente, delimitación de áreas de reserva para el patrimonio municipal de suelo y de tanteo y retracto.

2. Si el Plan General no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de este se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial.

Sección 3.ª Determinaciones relativas a la ordenación detallada

Subsección 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado

Artículo 93. *Contenido.*

En suelo urbano consolidado los Planes Generales de Ordenación contendrán las determinaciones de carácter específico contenidas en las letras c), d), e), f), g), h), k), l) y n) del artículo 60 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) Delimitarán gráficamente con precisión el perímetro del suelo urbano consolidado del concejo y determinarán expresamente su superficie.
b) Señalarán las alineaciones y rasantes de las vías públicas integradas en esta categoría de suelo.
c) Para cada ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías edificatorias así identificadas en el planeamiento, se establecerá la calificación urbanística de las parcelas, entendiendo como tal la asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos, coeficiente de edificabilidad bruta y neta expresados en m²t/m²s y tipologías edificatorias. El régimen pormenorizado de usos distinguirá entre los usos permitidos de acuerdo a lo establecido en este reglamento y los usos prohibidos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

d) Definirá las características de la edificación y, en su caso, rehabilitación, teniendo en cuenta las de la edificación existente en el entorno.

e) Podrá delimitar áreas que sean objeto de edificación o rehabilitación prioritaria y establecer sus correspondientes programas que incluirán la determinación de sus condiciones y plazos.

Artículo 94. *Unidades de normalización de fincas.*

Cuando se precisen pequeñas operaciones de gestión urbanística que no requieran equidistribución, el Plan General de Ordenación, Plan Especial o Estudio de Detalle, podrán delimitar unidades de normalización de fincas. Si el planeamiento no delimitase dichos ámbitos, la delimitación podrá hacerse por el procedimiento establecido para la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

Artículo 95. *Otras delimitaciones.*

Para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y de protección del patrimonio cultural, el Plan General de Ordenación podrá delimitar, en su caso, áreas específicas con alguna de las siguientes finalidades:

a) El sometimiento de las mismas a los derechos de adquisición preferente para actuaciones urbanísticas concertadas.

b) Agrupar edificios catalogados al objeto de dotarles de un tratamiento unitario.

Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado

Artículo 96. *Determinaciones y reservas dotacionales de sistemas locales.*

1. En suelo urbano no consolidado, los Planes Generales de Ordenación contendrán, además de las determinaciones de carácter específico relativas a la ordenación detallada previstas para el suelo urbano consolidado y de las establecidas en las letras i), j), m) y o) del artículo 60 del TROTU, las siguientes:

a) Identificación de las parcelas constitutivas de las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, tal como se definen en este reglamento, de manera diferenciada del resto de parcelas correspondientes al suelo urbano consolidado, así como también de los polígonos o unidades de actuación de los suelos sometidos a actuaciones de ejecución sistemática.

b) Determinación de los parámetros urbanísticos correspondientes a los suelos urbanos no consolidados incluidos en polígonos o unidades de actuación sometidos a actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, que se realizará en los términos establecidos en este reglamento con respecto a la fijación del aprovechamiento y a las reservas de sistemas locales.

c) Determinación de los parámetros urbanísticos correspondientes a los suelos urbanos no consolidados sometidos a actuaciones dotacionales, que se realizará en los términos establecidos en este reglamento con respecto a la fijación del aprovechamiento urbanístico y a las reservas de sistemas locales.

2. En virtud de lo establecido en los artículos 60-e), 119-3-b) y concordantes del TROTU y de acuerdo a las situaciones jurídico-urbanísticas señaladas en este reglamento, las reservas de sistemas locales de suelo dotacional público de cesión a la Administración que el planeamiento deberá prever en el suelo urbano no consolidado, serán:

a) En polígonos o unidades de actuación: Las reservas de suelo de cesión a la Administración para zonas verdes, equipamientos y aparcamientos públicos a prever en el ámbito del polígono o de la unidad de actuación, se determinarán por el planeamiento en función de los análisis contenidos en la Memoria Justificativa en los términos establecidos en este reglamento, tomando como referencia máxima las señaladas para los sectores de suelo urbanizable y como mínimo la ratio dotacional preexistente medida en metros cuadrados de suelo dotacional público, sin considerar el viario, por cada cien metros cuadrados

construidos de cualquier uso privado y lucrativo, calculada en el ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías, a identificar por el Plan General.

b) En actuaciones dotacionales: La reserva de suelo dotacional de cesión a la Administración a prever para cada parcela que reciba un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, se determinarán de idéntica manera a la establecida en la letra a) anterior aplicada al incremento de aprovechamiento atribuido y pudiendo materializarse mediante la adopción de alguna de las modalidades establecidas en este reglamento. Asimismo, en función de la escasa dimensión que pudiera resultar de la cesión de Zona Verde o de Equipamiento, podrán acumularse sus superficies y destinarse la cuantía resultante a cualquiera de dichos usos.

3. En los casos de que las actuaciones previstas en el suelo urbano comportaran la previsión de suelos de cesión a la Administración destinados a infraestructuras y dotaciones públicas, formularán un informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

4. Cuando las actuaciones se desarrollen en espacios con un alto grado de degradación urbanística, podrán reducirse las reservas anteriormente señaladas en la dimensión que resulte impracticable por su incompatibilidad con la consolidación urbana preexistente.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 97. *Determinaciones.*

Cuando se considere adecuado para las necesidades del concejo, en particular cuando se contemplen sectores de urbanización prioritaria, el Plan General de Ordenación podrá contener, para los sectores que estime oportuno, las siguientes determinaciones de carácter específico, relativas a la ordenación detallada:

a) Alineaciones y rasantes.
b) Calificación urbanística, sin necesidad de remitirse a ordenanzas de suelo urbano, en particular en lo relativo a la parcela mínima edificable.
c) Edificabilidad, entendiendo por ámbito de ordenación un sector de suelo urbanizable para el que se establezca la ordenación detallada.
d) Sectores prioritarios de carácter residencial.
e) Áreas de edificación prioritaria.
f) Sistemas locales.
g) Reglamentaciones higiénico-sanitarias, estéticas y de accesibilidad.
h) Informe de sostenibilidad económica.
i) Delimitación de polígonos o unidades de actuación.
j) Aprovechamiento medio.
k) Construcciones e instalaciones que se califiquen fuera de ordenación.
l) Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Sección 4.ª Documentación

Artículo 98. *Documentos del Plan General de Ordenación.*

1. Las determinaciones del Plan General de Ordenación se contendrán en los siguientes documentos:

a) Memoria.
b) Normas urbanísticas.
c) Planos de información y de ordenación.
d) Estudio económico y financiero.
e) En su caso, Informe de sostenibilidad económica y Memoria de Viabilidad económica en los términos establecidos en la legislación de suelo estatal.
f) En su caso, programa de actuación.
g) En su caso, programas de rehabilitación y edificación forzosas.
h) Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada.

2. La formación de la documentación del Plan General de Ordenación está sujeta a los principios de máxima sencillez, inteligibilidad, coherencia y proporcionalidad según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a áreas funcionales supramunicipales, o por contar con valores singulares relativos a los sistemas de estructuración territorial establecidos en los instrumentos de ordenación del territorio. En el caso de que la escasa complejidad urbanística del concejo solo exija distinguir entre suelo urbano y suelo no urbanizable, la documentación mínima de los Planes Generales de Ordenación debe consistir en la memoria, los planos de información y de ordenación del suelo urbano y no urbanizable, las normas urbanísticas básicas, alineaciones y rasantes, el informe de sostenibilidad económica y los estudios que avalen el trámite ambiental y estructural.

3. Cuando el Plan General de Ordenación ordene detalladamente sectores de suelo urbanizable, deberá incorporar al resto de la documentación del Plan General, la exigida para los Planes Parciales.

Artículo 99. *Memoria.*

1. La Memoria del Plan General de Ordenación se dividirá en una memoria informativa y una memoria justificativa.

2. La memoria informativa describirá las condiciones y valores naturales, ambientales, paisajísticos y culturales, los asentamientos de población, las características demográficas y socioeconómicas, y la situación de las infraestructuras del concejo, con especial referencia al período transcurrido desde la aprobación del anterior instrumento de planeamiento general, y en conexión con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio acerca de los sistemas de estructuración territorial. En particular, describirá:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística vigentes con anterioridad, de la siguiente manera:

1.ª Descripción del planeamiento general anterior, incluyendo sus modificaciones, el planeamiento de desarrollo derivado del mismo, el catálogo urbanístico, y los planes especiales autónomos que pudieran existir, indicando fechas de aprobación definitiva y de publicación.

2.ª Grado de cumplimiento de dichos instrumentos.

b) El análisis del planeamiento urbanístico vigente de los concejos limítrofes para justificar la necesidad o no de la congruencia de la clasificación y calificación de suelo con los terrenos colindantes de otros municipios.

c) Las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio y la planificación sectorial y su grado de vinculación.

d) El análisis de la posible incidencia y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial que sea de aplicación en el territorio municipal.

e) Cualesquiera otros aspectos que se consideren oportunos para un adecuado diagnóstico del territorio municipal y una mejor propuesta de ordenación.

3. La memoria justificativa del Plan General de Ordenación tiene como objeto fundamental señalar los principios y parámetros que inspiran la ordenación urbanística propuesta. Entre sus contenidos habrá de figurar:

a) La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan General.

b) El modelo territorial elegido y justificación de la propuesta de ordenación plasmada en las determinaciones de carácter general y específico establecidas, contrastándolo con las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio en función de su carácter de normas, objetivos o recomendaciones. Cuando no se atiendan los criterios incluidos en las recomendaciones, se deberá justificar:

1.ª Las razones que motivan su inobservancia.

2.ª La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

c) Las previsiones para el desarrollo de los sistemas generales. En particular, y cuando en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento

venga justificado, para los relativos a servicios urbanos de abastecimiento y saneamiento, los estándares de consumo y vertidos que permitan garantizar la suficiencia y adecuación de los mismos a la normativa sectorial, conforme a las previsiones de población y actividad del Plan, y para los relativos al sistema de vías de comunicación, las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el concejo.

d) La justificación de la oferta de nuevos aprovechamientos a atribuir en suelo urbano y urbanizable en relación a los correspondientes al planeamiento anterior, y en su caso la justificación de la cuantía de las reservas de suelo dotacional público en suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de ejecución sistemática o dotacionales, todo ello en términos de rentabilidad económica, de adecuación a los límites económicos del deber legal de conservación, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas de la misma, con los siguientes elementos de análisis:

1.º 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.

2.º 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.

e) Formulación de Cuadros de síntesis de clasificación y calificación de suelo con, al menos, los siguientes datos:

1.ª Las superficies destinadas a cada una de las clases y categorías de suelo.

2.ª En suelo urbano consolidado: delimitación, número y denominación de las zonas de ordenanza distintas.

3.ª En suelo urbano no consolidado, número de unidades de actuación, aprovechamientos de cada una o, en su caso, su agrupación, junto con el sistema de gestión propuesto. Identificación de los parámetros urbanísticos atribuidos a las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de actuaciones de dotación en los términos establecidos en este reglamento.

4.ª En suelo urbanizable sectorizado: número de sectores, el aprovechamiento de cada uno y, en su caso, su agrupación para su desarrollo mediante planeamiento de desarrollo.

5.ª Los sistemas generales propuestos, en su caso, su vinculación a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado y el modo de obtención de los terrenos.

6.ª Los ámbitos previstos para su desarrollo mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

f) La definición y justificación de los coeficientes de ponderación propuestos entre los distintos usos para el cálculo del aprovechamiento medio. Justificadamente, cuando dichos coeficientes se encuentren desactualizados en el momento del desarrollo de la actuación urbanística correspondiente, podrán ser actualizados y modificados por el planeamiento que establezca la ordenación detallada o en el proyecto de reparcelación en los términos establecidos en este reglamento.

g) El planeamiento de desarrollo que se asume por el nuevo Plan General de Ordenación.

h) La justificación de la observancia del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

i) El señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan General.

j) Un resumen de los informes sectoriales solicitados y emitidos por los organismos afectados por razón de sus competencias en las distintas fases de la tramitación del instrumento de ordenación. En este resumen se indicará el contenido de las observaciones en ellos realizadas y se incluirá la justificación precisa respecto a su incorporación en el instrumento de ordenación, que tendrá carácter obligatorio cuando se refieran a aspectos vinculantes y determinantes por razón de su competencia sectorial.

k) El informe de evaluación de impacto de género.

Artículo 100. *Modulación de los contenidos de la Memoria.*

A los efectos de la modulación de los contenidos de la Memoria en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, se determinará que:.

a) Los concejos con población de derecho superior a 40.000 habitantes o aquellos otros de menor población en los que, en los diez años anteriores, se haya producido un incremento de población superior al diez por ciento, así como los de marcada vocación turística que comporte la duplicación de su población de derecho en algún período anual, deberán contener en la Memoria los siguientes extremos, sin perjuicio de otras cuestiones que resulten preceptivas con carácter general:

1.ª Análisis de los asentamientos de población y edificatorios de todo tipo y de su evolución, a fin de evaluar los criterios de configuración de los núcleos de población, su adecuada urbanización y los déficits de dotaciones urbanísticas públicas que hayan podido derivarse de la celeridad del proceso de crecimiento.
2.ª Análisis de las áreas industriales, comerciales y de servicios, previsiones de desarrollo y necesidades de suelo a estos efectos, incluidos los cambios de destino de aquellas que hayan devenido obsoletas ante las nuevas necesidades de uso.

b) Los concejos que por su población y dinámica de crecimiento no deban contener, preceptivamente, los extremos antes señalados podrán, según sus circunstancias específicas, unificar la memoria informativa y justificativa para el tratamiento y análisis de aquellas determinaciones que pudieran ser objeto de una evaluación común o más genérica o, incluso, que por las peculiaridades del territorio se entienda innecesario su tratamiento particularizado o su incorporación a la ordenación.

Artículo 101. *Normas urbanísticas.*

1. En el suelo urbano y, en su caso, en el urbanizable que ordene de forma detallada, las Normas urbanísticas contendrán necesariamente las siguientes determinaciones:

a) El régimen pormenorizado de usos y tipologías para cada ámbito espacial de aplicación de ordenanzas de edificación concretas.
b) Fichas urbanísticas para las unidades de normalización de fincas en suelo urbano consolidado donde se recojan los deberes urbanísticos de las fincas que las integran.
c) Fichas urbanísticas para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones sistemáticas, donde se recoja, al menos:

1.ª Sus parámetros urbanísticos, es decir, su régimen de usos, intensidad de éstos y tipología edificatoria o constructiva.
2.ª La edificabilidad total.
3.ª En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito a efectos de la gestión.
4.ª El aprovechamiento medio.
5.ª Si se considera conveniente para condicionar el planeamiento de desarrollo, la localización y cuantificación de las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales.
6.ª El sistema de actuación previsto.
7.ª Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
8.ª En su caso, la remisión a un planeamiento de desarrollo posterior.

d) Fichas urbanísticas específicas para las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, donde se recoja, al menos:

1.ª Identificación dentro de cada zona de ordenanza de aquellas parcelas que reciben un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, bien por aumento de la edificabilidad, bien por un cambio de uso de mayor valor o por ambas circunstancias a la vez, así como también de las parcelas dotacionales derivadas de ese incremento.
2.ª Justificación del dimensionado de las parcelas destinadas a las reservas dotacionales en función del incremento de aprovechamiento atribuido en los términos establecidos en este reglamento.

3.ª Calificación urbanística de las parcelas señalando su régimen de usos, bien dotacional, bien privativo, y, en el caso de cambio de uso, el originario y el nuevo atribuido, tipologías edificatorias aplicables y, finalmente, señalamiento de la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior y la nueva derivada del incremento atribuido a las parcelas edificables.

4.ª Modalidad de gestión que, en su caso, se hubiere previsto, bien como reparcelación discontinua, compensación económica o bien mediante la constitución de complejo inmobiliario en los términos establecidos por la legislación estatal vigente.

5.ª En su caso, si se considera conveniente para la obtención de las parcelas dotacionales, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En los sectores de suelo urbanizable de urbanización prioritaria, fichas urbanísticas relativas a los extremos señalados en el epígrafe d) anterior, con las siguientes precisiones:

1.ª Se fijarán los plazos para la gestión, la urbanización y la edificación de los terrenos que, en su caso, se destinen a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

2.ª Se delimitarán los polígonos o unidades de actuación que integran el sector y los sistemas generales incluidos o adscritos.

3. En los demás sectores de suelo urbanizable que se ordenen detalladamente, fichas urbanísticas relativas a los extremos señalados en el epígrafe d) anterior.

4. En el resto del suelo urbanizable, las normas urbanísticas regularán:

a) El suelo urbanizable sectorizado que no se ordene detalladamente, mediante fichas urbanísticas relativas a:

1.ª Usos predominantes, edificabilidad global y, en ámbitos residenciales, tipologías previstas para el mismo.

2.ª En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de la gestión.

3.ª Las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales y sus criterios de localización.

4.ª Aprovechamiento medio máximo del sector.

5.ª Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

6.ª Planeamiento de desarrollo previsto y plazos para su elaboración y aprobación.

b) El suelo urbanizable no sectorizado, para el que se regularán:

1.ª Los criterios de sectorización.

2.ª Las normas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en particular, los relativos a las necesidades de ampliación y refuerzo de los sistemas generales.

3.ª El régimen provisional de usos.

5. En el suelo no urbanizable, las normas urbanísticas reflejarán con precisión:

a) El régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos en cada categoría del mismo.

b) Las condiciones mínimas de las parcelas y de edificación que pueda realizarse para los permitidos y autorizables.

c) Las normas de protección que se establezcan.

d) Las afecciones y servidumbres derivadas de la protección del dominio público y de los sistemas de estructuración territorial, conforme a su normativa sectorial.

e) Fichas urbanísticas de los ámbitos remitidos a la posterior redacción de un Estudio de Implantación o de un Plan Especial.

6. Para los demás sistemas generales que no se incluyan o adscriban a ningún ámbito de planeamiento y que deban gestionarse individualmente, al margen de la normativa reguladora, se elaborarán fichas en las que se exprese:

a) La clase de suelo en que se sitúan.

b) Su obtención por expropiación u ocupación directa y los plazos previstos para ello.

c) Exigencias y características técnicas de los mismos.

7. En todo caso, las normas urbanísticas deberán precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y que el Plan General de Ordenación incorpore, especificando el régimen de usos y edificaciones que se declaren fuera de ordenación y estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio.

8. En la redacción de las normas urbanísticas se evitará la reproducción de toda normativa legal o reglamentaria de carácter sectorial al objeto de limitar su contenido a las regulaciones urbanísticas y evitar la producción de documentos voluminosos, bastando con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de sus posteriores modificaciones.

Artículo 102. *Planos de información y ordenación.*

1. Los planos o esquemas de información del Plan General de Ordenación reflejarán, a la escala más conveniente para su definición, la situación del territorio a que se refiera definiendo, al menos, a los siguientes aspectos:

a) Las características geográficas, naturales y los usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros recursos naturales del territorio.

b) Las infraestructuras y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización, especialmente a nivel municipal y, en particular, de las áreas ocupadas por la edificación.

c) La evolución urbanística del concejo o concejos objeto del Plan, comprendiendo la clasificación urbanística del planeamiento precedente y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos, los núcleos rurales y los otros modos tradicionales de asentamientos, así como los territorios ocupados por edificación dispersa.

d) El estado actual del suelo urbano, reflejando su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

e) Planos que reflejen las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio que hayan de ser tenidas en cuenta en la ordenación urbanística.

f) Planos de contraste de la ordenación urbanística precedente y de la que se propone.

2. Los planos de ordenación serán los siguientes:

a) Planos relativos a la ordenación general del territorio a escala 1:25.000 para los casos de expresión de la totalidad del municipio y, en general, como mínima 1:10.000 o de mayor definición si se señala expresamente a continuación:

1.ª Plano de estructura general y orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.

2.ª Plano de clasificación del suelo, diferenciando cada clase y categoría de suelo. En suelo no urbanizable, la delimitación de los núcleos rurales.

3.ª Planos de ordenación de los núcleos rurales en suelo no urbanizable a escala 1:2.000. Esta exigencia se exonerará cuando no exista cartografía básica autonómica a dicha escala.

4.ª Planos de suelo urbanizable, a escala 1:5.000, en los que se delimiten los sectores correspondientes, los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de ellos, se indiquen los que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Asimismo, se representarán las determinaciones relativas al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

5.ª En su caso, planos de delimitación de los espacios de gestión integrada que se delimiten, cuya escala, en función del carácter de éstos, se ampliará para una mejor interpretación.

6.ª En su caso, planos relativos a las áreas de prevención que se delimiten.

b) Planos relativos a la ordenación detallada que recojan, a escala mínima 1:1.000:

1.ª Las determinaciones de carácter específico en suelo urbano, consolidado o no, que sean susceptibles de reflejo gráfico.

2.ª Las determinaciones de carácter específico en los sectores del suelo urbanizable, cuando el Plan General de Ordenación opte por ordenarlos.

Artículo 103. *Estudio económico y financiero.*

1. El Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, contendrá, además de las determinaciones establecidas en el epígrafe d) del artículo 65 del TROTU:

a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, en particular, a la implantación de las redes de servicios.
b) La misma evaluación referida a las dotaciones urbanísticas públicas que, a nivel de sistema general o local, se hayan propuesto por el Plan General de Ordenación y no vayan a obtenerse por cesión.
c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
d) La valoración de las medidas correctoras que se deriven de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y, en su caso, evaluación de impacto estructural.

2. El contenido del Estudio Económico y Financiero será adecuado y proporcional a la complejidad de la ordenación, la clasificación del suelo y la caracterización del concejo en función de su población y dinámica de crecimiento.

Artículo 104. *Programa de actuación.*

1. El Programa de actuación, tiene como objeto indicar las previsiones y prioridades de desarrollo temporal de las determinaciones del Plan General de Ordenación, en función del resultado de los informes de sostenibilidad y viabilidad económica, para lo cual, en su caso, ha de establecer:

a) Los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
b) Las etapas cuatrienales, en su caso, de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable. Dichas etapas podrán ser objeto de alteración de manera justificada.
c) Las previsiones de desarrollo para los sectores de suelo urbanizable no prioritario definidos como áreas de reserva para la expansión urbana.
d) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales en función de su adscripción concreta o de modo porcentual a los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y a sectores de suelo urbanizable.
e) Los plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.
f) En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo.

2. El Programa de actuación es un documento potestativo.

CAPÍTULO VIII

Planeamiento de desarrollo

Sección 1.ª Planes parciales

Artículo 105. *Objeto.*

1. A la vista de las necesidades de suelo del concejo o por agotamiento o inexistencia de sectores de urbanización prioritaria, en suelo urbanizable sectorizado el Plan Parcial podrá determinar el carácter prioritario del sector o sectores objeto de la ordenación previo acuerdo con los propietarios.
2. En suelo urbanizable no sectorizado, conforme a los criterios de sectorización del Plan General de Ordenación, el Plan Parcial podrá proceder a la delimitación de uno o varios

sectores para los que establecerá su ordenación detallada y, en los mismos supuestos del apartado anterior, determinar su urbanización prioritaria.

3. En suelo urbanizable en el que el Plan General de Ordenación haya establecido las determinaciones relativas a su ordenación detallada, el Plan Parcial podrá modificarlas o completarlas para su mejora, sin necesidad de modificar previamente el Plan General de Ordenación, siempre que el Plan Parcial lo justifique expresamente.

Artículo 106. *Clases.*

Los Planes Parciales se diferenciarán, en función de quién asuma la iniciativa en su elaboración y posterior ejecución en:

a) Los Planes Parciales de iniciativa pública.
b) Los Planes Parciales de iniciativa privada.

Artículo 107. *Determinaciones.*

1. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las establecidas en los epígrafes a) y b) del apartado 3 del artículo 66 del TROTU, determinaciones que serán exigibles, en cualquier caso, con independencia de que el suelo urbanizable se encuentre sectorizado, no sectorizado u ordenado detalladamente por el Plan General de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, los Planes Parciales contendrán las determinaciones que procedan de conformidad con lo establecido en este reglamento para las determinaciones relativas a la ordenación detallada en los Planes Generales de Ordenación.

3. En suelo urbanizable no sectorizado, los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del sector o sectores objeto de la ordenación.

b) En su caso, las determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado que este reglamento establece para los Planes Generales de Ordenación, teniendo en cuenta si se señala o no la urbanización prioritaria de todos o algunos de los sectores delimitados.

4. En el suelo urbanizable ya ordenado detalladamente por el Plan General de Ordenación para el que se proponga la modificación de dicha ordenación contendrá las determinaciones que afectan a la nueva ordenación urbanística.

5. En virtud de lo establecido en el apartado 4 del artículo 66 del TROTU, los porcentajes o módulos de reserva previstos para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se podrá intercambiar el uso de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos, de manera que puedan concentrarse unos u otros en algún sector o subsector ordenado por el Plan Parcial y siempre que se respete el total de las cesiones destinadas a cada uno de los sistemas locales.

b) Se podrán aplicar las reglas previstas en el apartado 3, epígrafes a) y b), del artículo 90 cuando las superficies objeto de cesión no alcancen las cantidades allí previstas.

c) Se precisará justificación, por razón de las características sociales, la morfología urbana o la actividad de la población a que se dirigen, de que el intercambio o cambio de uso da mejor respuesta a las necesidades sociales y, en general, resulta más satisfactoria para el interés público.

d) Será necesario su sometimiento a información pública de un mes por parte del Ayuntamiento conforme a las reglas establecidas en el artículo 21 de este reglamento.

Artículo 108. *Documentación.*

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos establecidos en el apartado 5 del artículo 66 del TROTU.

2. La Memoria del Plan Parcial se dividirá en una parte informativa y en otra justificativa, de acuerdo con lo siguiente:

a) La Memoria informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, con especial referencia a las características naturales del territorio, los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, y el estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

b) La Memoria justificativa habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del Plan General de Ordenación y, en su caso, los criterios de sectorización que desarrolle, refiriéndose a los siguientes extremos:

1.ª Justificación de la procedencia de su formulación.

2.ª Objetivos y criterios que persigue el Plan Parcial para la ordenación del territorio.

3.ª Justificación de la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana y su integración con sistemas de transporte colectivo.

4.ª Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

5.ª Justificación de que los sistemas generales cubren, entre otras, las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de otras energías, que genera la nueva ordenación y, en su defecto, las propuestas de refuerzo de los sistemas generales existentes.

6.ª Características sobre superficies, reservas, estándares, edificabilidades y demás aspectos relevantes.

3. El Plan Parcial contendrá los siguientes planos:

a) Planos de información a escala 1:5.000

1.ª De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan General de Ordenación.

2.ª De ordenación establecida en el Plan General para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

3.ª Topográfico y Catastral.

4.ª De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetaciones existentes.

b) Los planos de ordenación reflejarán, como mínimo, los siguientes aspectos a escala 1:1.000

1.ª En el sistema local de vías públicas, red viaria con sus alineaciones, rasantes y las reservas para aparcamientos.

2.ª En el mismo sistema local, redes peatonales, ciclistas y de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.

3.ª Asignación de usos pormenorizados, con expresión de alineaciones y alturas de la edificación.

4.ª En el sistema local de equipamientos, las reservas destinadas a tal fin con expresión de la titularidad y usos públicos o privados de las mismas, a efectos de determinar su cesión.

5.ª Terrenos de cesión gratuita que integran los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

6.ª Redes del sistema local de servicios urbanos.

7.ª En su caso, polígonos o unidades de actuación en relación con el plano catastral.

8.ª Plan de etapas.

4. Las Normas urbanísticas del Plan Parcial contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a calificación del suelo, configuración y dimensiones de las parcelas urbanísticas, urbanización, sistemas de actuación, y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

b) Normativa de urbanización y edificación.

5. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización del Plan Parcial. En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
b) Las obras de urbanización correspondientes.
c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a las dotaciones urbanísticas que deban establecerse a medida que se urbanice.

6. El Estudio económico y financiero del Plan Parcial, de carácter orientativo, contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.
7. Formulación de informe de sostenibilidad económica del Plan Parcial, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 109. *Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de consignar, además de los obligatorios en todo tipo de Planes Parciales, las determinaciones establecidas en el artículo 83 del TROTU, complementados con las siguientes:

a) Establecimiento de plazos de ejecución referidos a:

1.º La presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido.
2.º La presentación del proyecto de urbanización.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, relativos, entre otros, a:

1.ª La determinación de la obligación de conservación de la urbanización.
2.ª La terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en los casos previstos.

Sección 2.ª Planes especiales

Artículo 110. *Objeto y determinaciones.*

1. Además del objeto general y determinaciones que establece la legislación territorial y urbanística en el artículo 67 del TROTU, los Planes Especiales pueden:

a) Desarrollar y completar las determinaciones previstas por los instrumentos de la ordenación territorial, así como del Plan General de Ordenación en cualquier clase y categoría de suelo y, en concreto, en la reforma interior de la ordenación preexistente en ámbitos concretos de suelo urbano, salvo en los supuestos en que esta función está atribuida a los Planes Parciales.
b) Planificar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono o unidad de actuación, así como anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban.
c) Planificar la ejecución de las infraestructuras previstas en la legislación sectorial.
d) Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en núcleos rurales, adecuadas a su objeto y función.
e) Con el mismo objeto y determinaciones que en los apartados anteriores, establecer la ordenación de ámbitos que afecten a más de un concejo, en cuyo caso la tramitación será autonómica, previo informe de los Ayuntamientos respectivos.

2. Con carácter excepcional, porque así lo señale una ley sectorial, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones del planeamiento general cuando se pretenda la ordenación de espacios protegidos conforme a la normativa

urbanística, ambiental, cultural o sectorial, con la finalidad de aumentar su grado de protección.

3. A los efectos de su tramitación administrativa, tendrán la consideración de Planes Especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, sin perjuicio de los ajustes que sean necesarios.

b) Que el Plan General de Ordenación establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.

Artículo 111. *Documentación.*

1. Las determinaciones de los Planes Especiales se concretarán, con el grado de precisión adecuado a sus fines, y sin perjuicio de dispuesto en el apartado 2 de este mismo artículo, en los documentos siguientes:

a) Memoria, dividida en:

1.ª Memoria informativa, que recoja las referencias precisas para la definición de los objetivos y determinaciones del Plan.

2.ª Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como del cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación territorial y urbanística y, en el supuesto de Planes Especiales de Protección, en la legislación sectorial, así como la justificación de la observancia del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada al objeto del mismo.

c) Normas urbanísticas.

d) Normas técnicas a las que hayan de ajustarse los proyectos cuando se trate de desarrollar sistemas generales, propuesta de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, eficiencia energética y cualesquiera otras infraestructuras.

e) Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

f) Informe de sostenibilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal, si bien adecuado al ámbito concreto de ejecución del suelo ordenado por el Plan Especial.

2. El contenido de la documentación de los Planes Especiales referidos a actuaciones de reforma interior se ajustará a lo señalado para ellos en este reglamento.

Artículo 112. *Planes Especiales de Protección.*

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Se considerarán valores socialmente reconocidos, entre otros, los siguientes:

a) Elementos aislados cuyo conjunto contribuye a caracterizar un espacio cultural, natural, o el paisaje.

b) Protección, recuperación y realce de construcciones significativas.

c) Protección, recuperación y realce del litoral.

d) Composición y detalle de los emplazamientos significativos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

e) Configuración y protección de áreas de uso público como parques, jardines u otras áreas de esparcimiento y recreo de cierta relevancia cultural o ambiental.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción y uso de terrenos marginales.

g) Impedir la desaparición o la alteración de los valores merecedores de protección, procediendo a la imposición de restricciones de uso de los terrenos.

2. El ámbito espacial de los Planes Especiales de Protección puede venir delimitado:

a) Por los instrumentos de ordenación del territorio.
b) Por el Plan General de Ordenación o el Catálogo Urbanístico.
c) Por los propios Planes Especiales cuando no estuviesen previstos por el Plan General de Ordenación, por el Catálogo Urbanístico o por algún instrumento de ordenación del territorio.

Artículo 113. *Planes Especiales de Reforma Interior.*

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales referidos a actuaciones de reforma interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con las operaciones urbanísticas y edificatorias propuestas. En todo caso, contendrá una justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en este reglamento que conforman el régimen específico de este tipo de actuaciones, con el siguiente contenido mínimo:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro de actuación, que debe tener un carácter homogéneo y podrá ser continuo o discontinuo, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja la descripción de su situación urbanística y régimen jurídico del suelo, con especificación de la calificación de los terrenos y del estado de ejecución del planeamiento vigente y la existencia de planes y modificaciones del planeamiento en trámite.
b) Los tipos de obras o actuaciones que se realizarán sobre los ámbitos definidos, el régimen de las especialidades en relación a la normativa correspondiente que resulte aplicable para lograr los objetivos fijados, y la forma de gestión y ejecución. A tales efectos, deberán tener en cuenta las determinaciones de los planes y programas en materia de vivienda y, en su caso, los programas de edificación y rehabilitación forzosas, y ser coherentes con los mismos.
c) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención, conforme se establecen en la normativa básica estatal y en este reglamento.
d) La determinación del presupuesto total de la actuación.
e) El avance de la equidistribución que sea precisa conforme al régimen urbanístico aplicable en función de la tipología de actuaciones urbanísticas que se prevean.
La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios afectados, así como la que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, o entidades que vayan a intervenir en la operación en su condición de agente edificador o rehabilitador, para retribuir su actuación.
f) El plan de realojamiento temporal y de retorno que corresponda, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.
g) El proceso de revisión de sus resultados y de sus requerimientos de continuidad y mantenimiento una vez completada su ejecución.
h) Cuando el Plan Especial incorpore entre sus determinaciones la atribución de incrementos de aprovechamiento urbanístico o la modulación de las reservas de dotaciones públicas incorporará en su Memoria Justificativa el contenido señalado en el epígrafe d) del apartado 3 del artículo 99 de este reglamento.
i) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, el Plan Especial se acompañará de un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general y su incidencia sobre el mismo.

Artículo 114. *Planes Especiales de Reforma Interior de carácter integrado.*

1. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior tenga carácter integrado en los términos señalados en este reglamento, además de los contenidos que resultan exigibles de conformidad con el artículo anterior, deberán incluir:

a) Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área delimitada, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

b) Un programa de acciones integradas coherente con los objetivos enumerados en el diagnóstico referido en el epígrafe anterior y, en su caso, las conexiones de las acciones a desarrollar con la estrategia administrativa en la que se inserte, de conformidad con lo establecido en este reglamento, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas en el desarrollo de las acciones; la indicación de otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito; la estimación de los recursos económicos, costes y fuentes de financiación y subvenciones previstas, con la aportación que se propone de cada Administración y la correspondiente propuesta de temporalización al corto, medio y largo plazo; y la estimación de los compromisos establecidos en todos los niveles administrativos implicados en el desarrollo de las acciones y en cada una de las escalas de intervención para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El programa de acciones integradas incluirá las medidas propuestas necesariamente en los siguientes ámbitos: socio-económico; educativo; cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética; mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

c) Un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área.

d) El marco de participación ciudadana para su desarrollo.

Artículo 115. *Otros Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales que solo tengan por objeto el establecimiento y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, deberán:

a) Desarrollar o completar la delimitación de los espacios reservados para sistemas generales y su destino concreto, pudiendo modificar la delimitación establecida por el Plan General de Ordenación al objeto de adaptarla a la realidad física del territorio o de las parcelas.

b) Disponer las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para solventar los problemas que genere en el viario y las demás dotaciones urbanísticas.

c) Disponer las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad necesarias de las infraestructuras.

d) Desarrollar propuestas urbanísticas para la mejora de la accesibilidad de los espacios libres, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa específica.

2. Las previsiones establecidas en el apartado anterior se aplicarán también a los Planes Especiales que tengan por objeto ordenar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono, unidad de actuación o ámbito de ejecución, o anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban, determinando expresamente la incidencia de las actuaciones propuestas en la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras y redes de servicios exteriores. Asimismo, estos Planes Especiales deberán:

a) Establecer la delimitación del ámbito de actuación si no estuviese previsto en el Plan General de Ordenación. En todo caso, procurará adaptarse a la finca o fincas completas

sobre las que proyecte la implantación, y el aprovechamiento que resulte dentro del citado ámbito.

b) Procurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población.

c) Asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios correspondientes.

d) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración, de las condiciones ambientales del emplazamiento y de su entorno inmediato.

Sección 3.ª Estudios de detalle

Artículo 116. *Objeto y determinaciones.*

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán a la regulación, restricciones y determinaciones establecidas en el artículo 70 del TROTU. A tal fin, el Plan General de Ordenación podrá delimitar los ámbitos remitidos a la elaboración de un Estudio de Detalle o establecer los criterios para su delimitación por este cuando no esté previsto.

2. Los Estudios de Detalle podrán, también, establecer accesos o viales interiores de carácter privado, pudiendo ajustar la distribución y dimensión de los mismos con las restricciones normativas que en el mismo se establezcan. En todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público, procediendo en los casos de su cesión a la Administración, la formulación del preceptivo informe de sostenibilidad económica. Asimismo, en el caso de que el Plan General cuente con una memoria de viabilidad económica, se requerirá el ajuste de la misma, si la reordenación propuesta por el Estudio de Detalle comportara una modificación de los usos pormenorizados o de tipologías que generasen una alteración de su rentabilidad económica, sin que ello suponga una modificación del Plan General.

Artículo 117. *Documentación.*

1. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen, y necesariamente los siguientes:.

a) Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completen, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el Estudio de Detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.

b) Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

d) Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en los casos preceptivos señalados en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO IX

Otros instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Estudios de implantación

Artículo 118. *Objeto.*

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 71 del TROTU.

2. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten expresamente prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable, sin entender por tales las prohibiciones genéricas.

3. El Estudio de Implantación podrá ir acompañado de un Plan Especial en los siguientes supuestos:

a) Cuando el Plan General así lo establezca o la complejidad urbanística de la ordenación pretendida así lo requiera, por no ser subsumibles sus determinaciones en las propias del Estudio de Implantación y así se justifique expresamente mediante indicadores objetivos.

b) Cuando las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar tenga una gran incidencia territorial o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

c) Cuando las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de nuevos viarios públicos o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprescindibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan General de Ordenación.

Artículo 119. *Interés público o social de las actuaciones.*

1. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés público, los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público y, en particular, los siguientes:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación, de ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate, ya sean de promoción pública o privada.

b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.

c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que por su naturaleza o servicio a la población deban implantarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

3. En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos y dotaciones reúnan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.

b) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

4. Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural, siempre que se justifique que deban implantarse en esa clase de suelo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 120. *Determinaciones y ejecución.*

1. Los Estudios de Implantación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Localización de la dotación, equipamiento, o actividad que constituya su objeto, con delimitación de su ámbito espacial y descripción de los terrenos en él comprendidos y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

b) Identificación del organismo, entidad o persona, pública o privada, que promueva el equipamiento, dotación o actividad.

c) Descripción detallada de las características técnicas de la actuación urbanística que se pretende.

d) Plazos de ejecución de las obras, con determinación, si procede, de las fases en que se divida la ejecución del Estudio de Implantación.

e) Resolución, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación urbanística, de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y, en su caso, refuerzo de los mismos que demande la naturaleza o entidad de la actuación.

f) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales que se establecen en el apartado 5 del artículo 128 del TROTU y las de estructuración del suelo en una finca acorde con la ordenación urbanística de la instalación y afectación real de la finca al destino prescrito por dicha ordenación, con prohibición de su división en cualquier forma, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones.

g) Previsión en los casos señalados en el artículo 128 del TROTU del abono por el promotor de un canon de cuantía no superior al 5 por ciento del importe del proyecto de conformidad con lo dispuesto en dicho artículo.

h) Constitución de garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor, referidas a la conexión o refuerzo de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización en dominio público en suelo que vaya a ser objeto de cesión, por importe del sesenta por ciento del coste que resulte de la ejecución de las obras que sean precisas para ello según el estudio económico-financiero que acompañe al Estudio de Implantación. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que se hayan ejecutado las obras y recibido las obras de urbanización.

i) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales, reglamentarias o por el Plan General de Ordenación del concejo.

2. La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del Estudio de Implantación y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras, instalaciones, equipamientos o dotaciones que correspondan, incluidas las de urbanización que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material, de conformidad con la legislación específica de aplicación.

Artículo 121. *Documentación.*

1. Los Estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Cuando el Estudio de Implantación haya de ir acompañado de un Plan Especial, la Memoria justificará los extremos determinantes de la necesidad del Plan Especial en función de la complejidad urbanística de la ordenación. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones, según establece el apartado 2 del artículo 71 del TROTU.

b) Planos de información y ordenación a escala adecuada y, en su caso, proyecto de la actuación.

c) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

d) En su caso, informe de sostenibilidad económica.

2. Cuando el Estudio de Implantación deba ir acompañado de un Plan Especial, se podrán refundir ambos instrumentos en un documento único, sujetándose su tramitación a lo dispuesto para los Planes Especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación.

Sección 2.ª Catálogos urbanísticos

Artículo 122. *Objeto.*

1. Los Catálogos Urbanísticos se formularán con arreglo a las disposiciones establecidas en la legislación territorial y urbanística y en la legislación sectorial.

2. Se considerará que tienen interés público relevante a los efectos de su inclusión en el Catálogo:

a) Los bienes inmuebles de interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, industrial, o de cualquier otra naturaleza cultural, aun cuando no tengan relevancia suficiente para incluirse en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o ser declarados Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en su legislación sectorial específica. Si concurriera esta circunstancia, se señalará expresamente.

b) Los espacios o áreas que contengan elementos y sistemas naturales de interés público reconocido, aun cuando no gocen de protección especial con arreglo a la legislación sectorial específica.

3. El Catálogo incorporará, en su caso, la delimitación de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias en los términos que estas vengan establecidas por su legislación específica, y señalará, en su caso, el entorno de protección del resto de bienes que se incluyan en el Catálogo.

4. Se señalarán las condiciones para el tratamiento de los elementos de fachada de los bienes inmuebles, en particular, se regularán los parámetros para la instalación de rótulos de carácter comercial o similar cuando resulten admisibles y para la realización de las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la imagen del bien y mantener su coherencia.

5. La aprobación inicial de los Catálogos urbanísticos determinará, en relación a los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación y sus entornos, la aplicación provisional del régimen de protección para ellos previsto en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural y en el propio Catálogo.

La protección provisional a la que se refiere el párrafo anterior tendrá una duración máxima de dos años.

Artículo 123. *Nivel de protección integral.*

1. En el nivel de protección integral se incluirán los bienes que deban ser conservados de manera íntegra y completa, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias. Los Catálogos Urbanísticos incluirán necesariamente en el nivel de protección integral los Bienes de Interés Cultural y los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

2. Solo se admitirán las intervenciones y usos que no supongan menoscabo de sus valores y que persigan su mantenimiento o refuerzo. No obstante, cuando se trate de edificaciones u otro tipo de construcciones o instalaciones se podrá autorizar por la Administración urbanística, cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural:

a) La eliminación de aquellos cuerpos de obra que, desvirtúen su estructura arquitectónica, dificulten o falseen su mejor interpretación histórica o arquitectónica, o conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del

vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales. En tal caso, la reposición o reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales exteriores del edificio o construcción, y siempre que no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos u ornamentales de interior a conservar.

d) Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.

Artículo 124. *Nivel de protección parcial.*

1. En el nivel de protección parcial se incluirán los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco. A tales efectos, se podrán considerar elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.

2. En los bienes incluidos en esta categoría, podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) Las obras que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que no se alteren sustancialmente los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.

b) La eliminación de alguno de los elementos cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial o en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado.

Artículo 125. *Nivel de protección ambiental.*

1. En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

2. Precisará autorización de la Administración urbanística:

a) La demolición de las partes de las edificaciones no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios.

b) La reforma y ampliación de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.

3. En los casos señalados en el apartado anterior, la autorización quedará condicionada a la obtención de licencia urbanística de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 126. *Documentación.*

1. La Memoria de los Catálogos se dividirá en memoria descriptiva y memoria justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de información que se ha seguido para elaborarlo, así como de la adecuación de sus determinaciones a las prescripciones contenidas en la normativa territorial y urbanística y en la normativa protectora del patrimonio cultural o sectorial que resulte aplicable.

2. Los Planos de situación del elemento catalogado incluirán la identificación de la parcela en que se sitúa y la representación de su entorno de protección.

3. La Ficha de cada elemento catalogado contendrá indicación de su nivel de protección, datos identificativos, fotografías, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y uso, en su caso, propuesto.

4. Las Normas urbanísticas, diferenciadas para cada nivel de protección, contendrán expresión escrita y gráfica de las determinaciones establecidas. Dentro de cada nivel, las normas individualizarán cada inmueble o elemento catalogado, especialmente en los dotados con protección integral.

Sección 3.ª Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

Artículo 127. *Objeto y contenido.*

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos y condiciones a las que se refiere el artículo 75 del TROTU. Asimismo, incluirán el establecimiento de normas para el control de la eficiencia energética y la calidad arquitectónica de la ejecución.

Completarán la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de ordenación, en los contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, respetando sus determinaciones, y de forma integrada, coherente y compatible con ellas.

CAPÍTULO X

Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 128. *Objeto y determinaciones.*

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas comportan un procedimiento de concertación pública que facilite la mejor satisfacción de los intereses públicos a través de la ordenación urbanística.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada se acomodará a lo establecido en el artículo 73.2 del TROTU y a las siguientes determinaciones:

a) En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones fijadas por el planeamiento general y requerirá:

1.ª Justificación, en su caso, de las variaciones efectuadas en la edificabilidad del ámbito y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general del Plan General de Ordenación que se modifiquen.

2.ª Las mismas determinaciones y estándares que los requeridos, en función del uso, para los Planes Parciales en cuanto a la ordenación detallada.

b) Las actuaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable incluido en sectores delimitados por los Planes Generales de Ordenación habrán de tener en cuenta las circunstancias derivadas de la configuración de los polígonos, unidades de actuación o ámbitos de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable, así como las circunstancias de derecho transitorio que aún subsistan.

Artículo 129. *Documentación.*

1. Con carácter general, la documentación será la propia de los Planes Parciales así como, en su caso, la que se precise de acuerdo con lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Cuando la actuación urbanística concertada se desarrolle mediante un Plan Especial que varíe la edificabilidad u otras determinaciones relativas a la ordenación general del concejo, el Plan contendrá la documentación precisa para reflejar tales determinaciones y, en particular, la Memoria justificativa contendrá:

a) Incidencia que tendría la ordenación prevista en el conjunto del área donde habría de integrarse en cuanto a la densidad y a los estándares de dotaciones urbanísticas, especialmente las públicas.

b) Justificación de la integración en el conjunto urbano y su modelo territorial y de la configuración de los accesos y enlaces de infraestructuras y servicios.

3. En el supuesto de actuaciones urbanísticas concertadas referidas a actuaciones de reforma interior, la documentación de los planes que la desarrollen se ajustará en todo caso la señalada en este reglamento respecto a los Planes Especiales de Reforma Interior.

CAPÍTULO XI

Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 130. *Concepto.*

1. La ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se configura como un procedimiento de concertación público-privado que, bajo la tutela de las Administraciones públicas, facilite la producción de suelo con destino a viviendas protegidas.

2. El ámbito de la actuación se ordenará mediante un Plan Especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 *quater* del TROTU. A tales efectos:

a) Cuando sea preciso el establecimiento o modificación de la ordenación general, contendrá las determinaciones que se precisen de entre las previstas en este reglamento como determinaciones globales relativas a la ordenación general de los Planes Generales de Ordenación y como determinaciones de la ordenación detallada en el suelo urbanizable sectorizado.

b) Contendrá las determinaciones y documentos exigidos para los Planes Parciales para el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito, así como las que sean de aplicación para los planes de iniciativa particular.

CAPÍTULO XII

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones comunes a la formación y tramitación

Artículo 131. *Redacción de los instrumentos.*

1. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística en las condiciones establecidas en la legislación territorial y urbanística y en este reglamento.

2. La documentación gráfica de los instrumentos de ordenación urbanística debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en la Consejería competente en materia de cartografía. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico podrá producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición de la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias. Cuando el planeamiento se elabore por los Ayuntamientos, se podrán establecer fórmulas de colaboración de éstos con el Principado de Asturias para su elaboración y financiación.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se elaborarán siguiendo las normas técnicas mínimas y unificadas de formato de presentación, que para la normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística diseñe la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su correcta incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

En la redacción de estas normas técnicas se procurará la compatibilidad y coordinación con los sistemas de información existentes de manera que permitan su integración, en particular con el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias, con el Sistema de Información Urbana y con el Catastro Inmobiliario.

4. De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, la documentación a que hace referencia este capítulo para su envío a las diferentes administraciones, deberá remitirse en soporte digital.

Artículo 132. *Información pública previa y otros trámites previos.*

1. Antes de acordar la formulación y correspondiente elaboración de cualquier instrumento de ordenación urbanística, la Administración actuante podrá abrir un período de información pública previa, para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y prioridades de la futura ordenación.

El trámite de información pública previa que aquí se contempla será preceptivo en los Planes Generales de Ordenación.

Asimismo, la Administración podrá abrir un trámite de participación ciudadana con carácter previo a la formulación del documento de prioridades que corresponda.

2. El trámite de información pública previa será anunciado en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, y tendrá una duración de veinte días.

3. El resultado de dicho período, complementado en su caso con las modificaciones que el órgano urbanístico competente decida introducir a partir de las alegaciones o sugerencias presentadas en el documento de prioridades o el borrador del plan que se sujetó a información pública previa, tendrá, exclusivamente, efectos administrativos preparatorios del procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento que corresponda, por lo que a los efectos de una eventual necesidad de tramitar un nuevo período de información pública, no se entenderán como sustanciales los cambios introducidos en el documento que sean consecuencia de la estimación de las observaciones o sugerencias formuladas.

4. El documento de prioridades o el borrador del plan, complementados, en su caso, con las modificaciones que la Administración urbanística actuante hubiera introducido como consecuencia de los procesos de información pública previa, servirán de base para la elaboración del Plan General de Ordenación o del instrumento de ordenación que corresponda, junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico exigido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 133. *Elaboración.*

1. Con carácter general, corresponde a los concejos elaborar sus respectivos instrumentos de ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto para la iniciativa privada en la normativa territorial y urbanística.

Los órganos competentes para la formulación del planeamiento urbanístico podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a los técnicos de la propia Administración o encomendarla a facultativos competentes al servicio de la Administración que lo promueva o contratados por ella, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

2. Corresponde formular planeamiento urbanístico a la Administración del Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias urbanísticas o sectoriales. Asimismo, podrá colaborar con los Ayuntamientos en el cumplimiento de su obligación de elaborar planeamiento urbanístico para los espacios declarados Bien de Interés Cultural o sustituir a éstos cuando no cumplan dicha obligación. Su formación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la colaboración de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

3. Cuando sea necesaria la aprobación de un Plan General de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de un concejo o para la adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio, de forma que su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno podrá requerir motivadamente a un Ayuntamiento, previa audiencia del mismo, para que formule un Plan General y comience su tramitación, señalando un plazo para ello. Si se incumple ese plazo, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime necesario, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto. De igual manera se podrá proceder cuando el planeamiento general de un concejo haya sido anulado y concurran las citadas circunstancias. Asimismo, el Consejo de Gobierno podrá requerir la modificación o la revisión del planeamiento general existente.

4. A los efectos del apartado anterior, el Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concederá un plazo mínimo de dos meses, contado desde la fecha de entrada del requerimiento en el registro municipal. Si no fuera atendido el requerimiento, o se paralizara injustificadamente su tramitación, el Consejo de Gobierno procederá a acordar la formulación del Plan General de Ordenación o su modificación o revisión, encargando su elaboración y aprobación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con el contenido

que se estime necesario para atender a la finalidad que lo motivó y con arreglo al procedimiento establecido para los Planes Especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento.

5. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias podrá, igualmente, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, proceder a la formulación de un Plan General de Ordenación cuando, habiéndose acordado la suspensión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento incumpla el plazo señalado para tal fin. En este caso, el Consejo de Gobierno, previa audiencia al Ayuntamiento, encargará su formulación y tramitación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con arreglo al procedimiento establecido para los Planes Especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento, y con el contenido indispensable para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, debiendo ser sustituido, a la mayor brevedad posible, por un Plan General de Ordenación de formulación y tramitación municipal.

Artículo 134. *Aprobación inicial.*

1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstas para los actos del órgano administrativo que lo adopte.

2. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará, simultáneamente, la apertura del trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales preceptivos, en su caso. La solicitud de informes sectoriales exigibles en la normativa autonómica se realizará en los términos señalados en el artículo 16 bis del TROTU.

3. Una vez aprobado inicialmente, por el órgano competente se remitirá al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias un ejemplar en soporte digital diligenciado electrónicamente, que se acompañará de un archivo en formato vectorial con la delimitación del ámbito del instrumento urbanístico.

Artículo 135. *Información pública y audiencia.*

1. Aprobado inicialmente y diligenciado el instrumento de ordenación, se procederá a la apertura de un período de información pública, por el plazo señalado en cada caso. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico en curso no se tramite por el Ayuntamiento afectado, debe concedérsele audiencia, por un plazo de un mes, simultáneamente a la información pública.

2. Cuando se requiera evaluación ambiental estratégica y el plazo de información pública previsto en la legislación medioambiental resulta ser superior al establecido en la legislación urbanística, se extenderá para hacerlo coincidir con el del trámite ambiental.

3. La documentación completa del plan se acompañará de resúmenes sintéticos de sus principales propuestas de ordenación urbana formulados con lenguaje claro e inteligible para la ciudadanía no especializada.

Artículo 136. *Cambios posteriores a la información pública.*

1. Concluido el período de información pública, o desde que transcurra el plazo para presentación de los informes sectoriales preceptivos cuando este último fuera mayor, y, en su caso, de los informes sectoriales posteriores, así como alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas por los organismos y entidades públicas o privadas y particulares, corresponde a la Administración urbanística actuante introducir motivadamente mediante resolución expresa, los cambios o modificaciones que resulten procedentes en el instrumento de ordenación que se estuviera tramitando. La resolución se adoptará por el órgano que tenga la competencia para la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Cuando los cambios que resulten procedentes introducir produzcan una alteración sustancial en los criterios y soluciones del instrumento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo plazo de información pública con respecto a las determinaciones concretas alteradas y, en su caso, de audiencia a los concejos afectados.

3. A los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia, se entenderá por cambio sustancial la adopción de nuevos criterios de ordenación respecto del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y los sistemas determinantes de la estructura general y orgánica del mismo.

4. En toda la documentación que se modifique debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se corresponde con la que fue objeto de cambios posteriores al trámite de información pública.

Artículo 137. *Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.*

1. La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo la de los Estudios de Detalle, requerirá la emisión de un informe por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. A tal fin, el órgano competente para la aprobación inicial debe solicitar informe a la Comisión, con remisión del expediente completo debidamente diligenciado, una vez concluido el período de información pública y resueltas las alegaciones por el órgano municipal competente. La Comisión ha de emitir el informe y comunicarlo en el plazo legalmente establecido, contado desde la fecha de entrada del expediente completo en su Registro; de lo contrario, se entenderá que el informe se otorga favorablemente.

2. No obstante, cuando se trate de Planes Parciales o Planes Especiales referidos a áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas o ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas, el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se entenderá sustituido por el acuerdo de aprobación definitiva.

3. Cuando el informe tenga carácter vinculante, únicamente lo serán las prescripciones que contenga fundamentadas en los motivos de interés supramunicipal y de legalidad que se especifican en los apartados siguientes.

4. Son motivos de interés supramunicipal, a efectos de lo establecido en el apartado anterior:

a) La coherencia y observancia de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y del patrimonio cultural.

b) La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los sistemas de estructuración del territorio y las infraestructuras de carácter local.

c) La adecuación a las exigencias medioambientales y de desarrollo urbanístico y territorial sostenible.

d) La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, vivienda y protección del patrimonio natural y cultural.

e) La concurrencia de otras circunstancias de interés supramunicipal que así se hubieran reconocido por la legislación o los instrumentos de ordenación territorial. Tendrán en todo caso esta consideración las referencias al suelo no urbanizable.

5. Entre otros, son motivos de legalidad, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 de este mismo artículo, los relativos a:

a) El sometimiento a la legalidad de la ordenación territorial y urbanística sustantiva y procedimental.

b) La integridad y suficiencia de las determinaciones y documentos del planeamiento urbanístico.

c) El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento territorial y urbanístico de rango superior.

d) La adecuación a la legislación sectorial.

e) La interdicción de la arbitrariedad.

6. En los supuestos en que la competencia de aprobación definitiva del planeamiento sea municipal y el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tenga legalmente atribuido carácter vinculante, el pronunciamiento desfavorable, debidamente motivado, determinará la imposibilidad de continuar la

tramitación del planeamiento. La inobservancia del pronunciamiento desfavorable, o de las prescripciones puntuales de alcance vinculante que contuviere el informe, determinarán la nulidad del acuerdo municipal de aprobación definitiva. Tales condicionantes no se aplicarán cuando el informe no tenga carácter vinculante, sin perjuicio de las posibilidades de impugnación jurisdiccional cuando se aprecien vicios de ilegalidad o de insuficiente atención a los intereses supramunicipales.

Artículo 138. *Aprobación definitiva.*

Cumplidos los trámites precisos para cada instrumento de la ordenación urbanística, el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva podrá adoptar, de forma motivada, alguno de estos acuerdos:

a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias o cumplimiento de condiciones que determinen cambios de escasa importancia. En este caso, el órgano competente para la aprobación definitiva otorgará un plazo ponderado a las deficiencias a subsanar o condiciones a cumplir para la presentación de un texto refundido que recoja el documento aprobado con la incorporación de las citadas modificaciones. En el texto refundido se reflejarán tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introdujeron para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, denegando la aprobación de la parte restante siempre que la parte susceptible de aprobación afecte un ámbito de ordenación respecto del que, motivadamente, se justifique la conveniencia de su no aplazamiento y las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia, y no afecten en ningún caso al modelo territorial municipal definido en el correspondiente instrumento.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento por deficiencias procedimentales o de fondo, subsanables por la entidad u órgano que lo hubiese aprobado inicialmente, devolviéndole el expediente.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el supuesto de que se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

Artículo 139. *Diligencias referidas a la documentación del planeamiento.*

1. En el expediente relativo a la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, todos los planos y documentación escrita que formen parte del correspondiente instrumento serán diligenciados por el Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado del órgano administrativo competente. En particular, dicha diligencia será preceptiva en:

a) El documento íntegro de prioridades de la futura ordenación que se hubiese sometido a información pública previa cuando el mismo se requiera.

b) El documento íntegro que hubiera sido objeto de aprobación inicial.

c) El documento íntegro que, en su caso, sea objeto de aprobación provisional.

d) El documento íntegro que sea objeto de aprobación definitiva.

e) El documento íntegro de texto refundido que, en su caso, sea requerido.

2. A tales efectos, se precisará, como mínimo, foliado y sellado de todas las páginas integrantes del documento; diligencia expresa de los planos integrantes e índice de los documentos que lo integren, especialmente cuando la documentación requiera más de un tomo.

Artículo 140. *Tramitación simultánea.*

1. En el supuesto de tramitación simultánea de varios instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien de planeamiento y de instrumentos de gestión urbanística, cada una de

ellas deberán configurarse en expedientes separados. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento de desarrollo precisará la previa o simultánea aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. Del mismo modo, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística precisará siempre la previa o simultánea aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que legalmente sea procedente y contenga la ordenación detallada.

2. La tramitación de los Catálogos urbanísticos que completen y desarrollen las previsiones de un Plan General de Ordenación o un Plan Especial adaptado a las prescripciones que al respecto se establecen en la normativa territorial y urbanística, necesariamente se deberá producir simultáneamente a la tramitación del Plan General de Ordenación sin perjuicio de que su aprobación definitiva pueda diferirse al momento en que culmine su definición completa. En este caso, así como en las modificaciones posteriores del mismo, su tramitación se sujetará a las mismas reglas de procedimiento dispuestas para la modificación de los Planes Generales de Ordenación. En el caso de que un concejo este dotado de planeamiento general pero no de Catálogo urbanístico, se podrá tramitar autónomamente dicho Catálogo.

Sección 2.ª Suspensión de licencias y otros títulos administrativos

Artículo 141. *Suspensión del otorgamiento previo a la aprobación inicial.*

1. Los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 77 del TROTU. La suspensión previa a la aprobación inicial del planeamiento también podrá ser acordada por los demás órganos competentes para su formulación. Cuando el acuerdo de suspensión se extienda, en su caso, a usos determinados, podrá entenderse que pueden resultar afectadas la instalación o ampliación de actividades y demás autorizaciones municipales conexas establecidas en la legislación sectorial.

2. Una vez adoptado el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, podrán adoptarse otros acuerdos complementarios referidos a nuevas áreas concretas, en las mismas condiciones y límites establecidos para el acuerdo de suspensión inicial.

3. Si la suspensión se adopta por un plazo inferior al máximo admitido, pueden ser prorrogados sus efectos hasta agotar este, siempre que esta decisión se tome antes de acabarse el inicialmente decidido y se observen los mismos requisitos de publicidad.

4. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión se redujese el ámbito considerado, el órgano administrativo que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo o usos objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

Artículo 142. *Suspensión simultánea a la aprobación inicial.*

1. El acuerdo por el que el instrumento de planeamiento inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas objeto de ordenación que quedan afectadas por la suspensión a que se refiere el artículo 77 del TROTU, a cuyo efecto se incorporará un plano de las áreas sujetas a suspensión a escala adecuada y con claridad suficiente.

2. La suspensión derivada de la aprobación inicial tendrá la siguiente duración:

a) Si el acuerdo se toma transcurrido el plazo de suspensión adoptado conforme al artículo anterior, la duración de la suspensión por haberse acordado la aprobación inicial de planeamiento será de otro año a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación.

b) Si la aprobación inicial de planeamiento se adopta dentro del plazo de suspensión adoptado conforme al artículo anterior, la suspensión y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

c) Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 77 del TROTU, constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que, como mínimo, comporten alteraciones en:

a) La clasificación del suelo.
b) Las dotaciones urbanísticas públicas.
c) Los elementos que deban ser protegidos por su pertenencia al patrimonio cultural.
d) La delimitación de sectores, criterios de delimitación y condiciones de desarrollo, incluidos los coeficientes de edificabilidad y las reservas para la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
e) Las normas de protección que procedan en cada una de las categorías de suelo no urbanizable que existan.
f) El régimen de usos.
g) Las ordenanzas aplicables.

4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial podrá determinar expresamente la suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística y de urbanización complementarios que traigan causa del planeamiento que determinó la suspensión, salvo que sus previsiones se acomoden o coincidan con las del documento aprobado inicialmente.

Artículo 143. *Disposiciones comunes a la suspensión previa y simultánea a la aprobación inicial.*

1. La suspensión solo se podrá predicar de aquellas solicitudes presentadas con anterioridad al acuerdo que la motive y que aún estuviesen en plazo de ser resueltas. Respecto a las solicitadas anteriormente solo cabrá su revisión o el señalamiento de los extremos en que el proyecto es manifiestamente incompatible con el planeamiento en vigor, de acuerdo con el sentido del silencio que con carácter general regula este reglamento, sin perjuicio de los defectos subsanables.
2. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento, una vez que se produzca la publicación oficial del acuerdo.
3. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no se podrán acordar nuevas suspensiones en el plazo de cinco años por idéntica finalidad sobre todo o parte de las mismas áreas afectadas. A tal fin, se entiende como idéntica finalidad la formación, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 144. *Indemnización por suspensión.*

1. Los peticionarios de licencias u otros títulos administrativos habilitantes de naturaleza urbanística solicitados con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con el que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificada para adecuarse a las determinaciones del nuevo planeamiento en curso. A los efectos de la posible indemnización, no se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios y se articulará a través de un expediente contradictorio sometido a las reglas comunes de procedimiento, sin perjuicio de que, de reclamarse otros conceptos, pueda tramitarse acumuladamente en un procedimiento de responsabilidad patrimonial.
2. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

Sección 3.ª Planes Generales de Ordenación

Artículo 145. *Documento de prioridades de la futura ordenación.*

1. En los supuestos de primera elaboración y de revisión, será preceptiva por parte del órgano competente para la aprobación inicial la apertura del trámite de información pública previa en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación, incluyendo un documento en el que, al menos, se describan:

a) Los objetivos generales del futuro Plan, su congruencia con los instrumentos de ordenación del territorio y las posibles afecciones o conexiones con los sistemas de estructuración del territorio.
b) Un resumen del modelo territorial municipal que se propone, así como de sus alternativas, en el que se sinteticen esquemáticamente la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación de suelo, la implantación de usos residenciales y de actividades económicas.

2. El documento de prioridades que se someta a información pública deberá contener, como mínimo, una Memoria y planos de información y ordenación, con la escala adecuada para su correcta comprensión.

Artículo 146. *Aprobación definitiva en caso de delegación de la competencia autonómica.*

Si el Ayuntamiento tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva se procederá en los términos establecidos en el artículo 87 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) El plazo establecido para el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se entenderá suspendido hasta que se produzca la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.
b) Emitido y comunicado el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias así como la Declaración Ambiental Estratégica, o transcurrido el plazo para ello, el órgano municipal competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva.
c) El documento que se apruebe definitivamente incorporará las prescripciones que señale la Declaración Ambiental Estratégica y el informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
d) La aprobación definitiva no podrá entenderse producida en ningún caso por silencio administrativo. El acuerdo deberá adoptarse en el plazo de cuatro meses desde la recepción del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Artículo 147. *Aprobación definitiva en los demás casos.*

1. Cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias devuelva el Plan General de Ordenación en los términos del apartado 2 del artículo 88 del TROTU el requerimiento de subsanación determinará la suspensión del plazo para emitir su acuerdo. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no se reanudará el cómputo del plazo para decidir sobre la aprobación definitiva.
2. Asimismo, el plazo se entenderá suspendido hasta la emisión del Informe ambiental o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.
3. Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir cambios sustanciales en el instrumento de planeamiento, este se someterá de nuevo a información pública, elevándose finalmente, previo acuerdo del órgano competente para la aprobación provisional, a aprobación definitiva, el documento completo o, en el caso de aprobaciones parciales, la parte no aprobada definitivamente con anterioridad.
4. Todos los cambios que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobados definitivamente deberán reflejarse en los planos y documentos escritos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin

perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá requerir la presentación de un texto refundido en aquellos casos en que las deficiencias señaladas y entidad de los cambios a introducir así lo aconsejen. El texto refundido reflejará tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introduzcan para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda. Recibido el texto refundido, la resolución subsiguiente mostrando conformidad con el mismo debe dictarse dentro del plazo de cuatro meses contados desde la entrada en el Registro de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

5. Si el órgano competente no presenta el texto refundido en un plazo de cuatro meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y resulten afectados intereses supramunicipales o el ejercicio de competencias autonómicas, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa comunicación al Ayuntamiento, podrá proceder a la elaboración de dicho texto refundido.

6. En ningún caso se producirá la aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación intermunicipal por silencio administrativo.

Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo y otros instrumentos de ordenación

Artículo 148. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

El procedimiento regulado para los Planes Especiales municipales que no desarrollen planeamiento general se aplicará también a la tramitación de los Estudios de Implantación, con particularidades establecidas en el apartado 5 del artículo 90 del TROTU, y la siguiente:

a) En los supuestos en que se requiera autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, el informe de esta tendrá carácter vinculante y su sentido, favorable o desfavorable, implicará el otorgamiento o denegación de aquella, respectivamente.

Sección 5.ª Planeamiento de las actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 149. *Declaración de la actuación urbanística concertada.*

1. La declaración por el Consejo de Gobierno de una actuación urbanística concertada, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, deberá acompañarse de:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de declarar la actuación urbanística concertada y de la participación, en función de sus competencias, de otras Consejerías de la Administración del Principado de Asturias.

b) Convenio suscrito entre el Principado de Asturias y los concejos afectados para el desarrollo de la actuación que, reuniendo los requisitos del artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al menos se referirá a:

1.ª Justificación de la conveniencia de la actuación.

2.ª Objeto y objetivos de la actuación urbanística concertada.

3.ª Competencias en virtud de las que actúan cada una las Administraciones firmantes.

4.ª Compromisos de todo tipo que asumen las partes.

5.ª Plazos en los que el Principado de Asturias se compromete a tramitar el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

6.ª Plazos en los que el Ayuntamiento se compromete a tramitar el correspondiente Proyecto de Urbanización y, en caso de incumplimiento de los mismo, facultades subrogatorias de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

7.ª En su caso, facultades otorgadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la delimitación de polígonos o unidades de actuación en el ámbito de la actuación.

2. La tramitación de los convenios que den lugar a la declaración de una actuación urbanística concertada y, en su caso, una reserva regional de suelo se realizará de acuerdo con la legislación general aplicable a la tramitación de los convenios y conforme a las siguientes reglas:

a) La firma del convenio se autorizará por el órgano competente de cada Administración según su legislación propia.
b) Una vez suscrito el convenio, se publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

3. Cuando el procedimiento de declaración de una actuación urbanística concertada contemple la declaración de una reserva regional de suelo en la que se prevea la atribución de la condición de beneficiario de la expropiación a una sociedad urbanística de capital mayoritariamente público, el convenio podrá ser suscrito además por dicha sociedad.
4. La firma del convenio y la posterior declaración de una actuación urbanística concertada suponen que la tramitación del Plan Especial o Plan Parcial que la desarrolle se ajustará a lo dispuesto en este precepto.
5. Asimismo, la declaración de una actuación urbanística concertada y la suscripción del convenio supone la consideración del Principado de Asturias como Administración urbanística actuante.

Artículo 150. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales en las actuaciones urbanísticas concertadas.*

1. Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas podrán ser elaborados por:

a) Una sociedad urbanística que se designe de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del TROTU en el convenio que regule la actuación concertada.
b) Técnicos competentes dependientes o contratados por la Administración del Principado de Asturias.

2. Cuando sea preciso el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, se procederá en los términos establecidos en la sección 6.ª, Capítulo VI de este mismo título.

Sección 6.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 151. *Actuaciones previas.*

1. Presentada una propuesta de ordenación especial conforme a lo previsto en el artículo 91 bis del TROTU, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea.
2. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días. Si, como consecuencia del trámite de audiencia, no se alcanzase un acuerdo entre las Administraciones y el oferente se advertirá a este de la caducidad del procedimiento.
3. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad

local. Dicha advertencia así como, en su caso, la declaración de caducidad se comunicarán al oferente.

4. El acuerdo por el que el Ayuntamiento manifieste la intención de asumir el convenio para el desarrollo de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas incorporará la autorización precisa para su firma por el órgano municipal competente.

5. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas y señalará un plazo para la suscripción del convenio, no superior a un mes, a contar desde la recepción de la notificación.

6. El acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se declare el interés de la actuación se notificará al Ayuntamiento y al oferente.

7. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los extremos establecidos en el apartado 8 del artículo 91 bis del TROTU, y además:

a) En relación al régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos:

1.ª A los efectos de aplicación del régimen de penalidades diarias por demoras en la ejecución, se entenderá por precio del contrato la suma de los gastos de urbanización más el precio de venta de las viviendas previstas, multiplicado todo ello por 0,40 por mil.

2.ª El límite máximo de las penalizaciones estará constituido por el importe de las garantías a que se refiere el artículo 91 *quater* del TROTU.

3.ª Las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda se condicionarán al régimen de revisión de precios de los contratos en casos de demoras en la ejecución.

b) Plazos para la presentación y tramitación de los instrumentos de gestión.

c) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial, entre los que se podrán incluir:

1.ª Las cláusulas necesarias para que el convenio permita la declaración del ámbito como reserva regional de suelo por incumplimiento de los compromisos asumidos por el oferente.

2.ª La incorporación de una sociedad urbanística al convenio para el desarrollo de la actuación.

3.ª La adquisición por el oferente del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística actuante.

Artículo 152. *Contenido y documentación de la propuesta.*

Los contenidos referidos en el artículo 91 bis del TROTU se concretarán en la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta que refleje los contenidos exigibles y acredite la disponibilidad de los terrenos.

b) Planos de localización y que reflejen los esquemas generales de las redes de viario público y servicios urbanos y de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

c) Programa de actuación que incluya un plan de etapas de la urbanización y edificación, la evaluación económica de esta y los compromisos a asumir.

Artículo 153. *Tipo y tramitación del instrumento de gestión.*

1. La gestión de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se realizará por el sistema de compensación. En la elaboración del Proyecto de Actuación no será preciso incluir plazo para la tramitación del proyecto de urbanización.

2. La tramitación del instrumento de gestión podrá simultanearse con la del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización, si bien no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 91 ter del TROTU.

Sección 7.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización

Artículo 154. *Elaboración del planeamiento de iniciativa particular.*

1. A la tramitación de las eventuales propuestas que puedan presentar los particulares de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, se aplicará lo dispuesto en los artículos 79 a 83 del TROTU y en esta sección. La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los Catálogos urbanísticos, corresponderá en todo caso a las Administraciones competentes para su aprobación. Las propuestas que presenten los particulares o que se deriven de convenios deberán ser informadas previamente por los servicios municipales y asumidas por la Administración urbanística, y no determinarán el inicio de la tramitación del instrumento de que se trate. La aceptación se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación inicial.

2. El planeamiento urbanístico elaborado por la iniciativa particular deberá redactarse por los promotores y mediante técnicos competentes.

3. Los promotores de instrumentos de planeamiento urbanístico y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada, si se lo autoriza el Ayuntamiento con la finalidad de facilitar la elaboración del correspondiente instrumento, podrán obtener, y les serán facilitados por los organismos públicos, cuantos datos informativos precisen para llevar a cabo la redacción en las condiciones permitidas por las disposiciones vigentes en materia de protección de datos, así como efectuar las ocupaciones temporales necesarias de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

Artículo 155. *Aprobación inicial.*

1. En los plazos legalmente establecidos para otorgar o denegar la aprobación inicial, el órgano competente para resolver sobre la aprobación inicial, previa la emisión de informes técnico y jurídico, determinará:

a) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento y la apertura del correspondiente período de información pública. En su caso, el Ayuntamiento decidirá motivadamente entre las distintas propuestas presentadas, teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan. Asimismo tomará en consideración la mejor idoneidad de la ordenación urbanística, el mayor porcentaje de propiedad del suelo que represente la propuesta u otros factores que de forma razonada se estimen convenientes.

b) La suspensión de la aprobación inicial hasta que se subsanen las deficiencias señaladas en el acuerdo, otorgando a tal fin un plazo no superior a un mes.

c) Denegar la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

2. Los acuerdos de denegación o de suspensión de la aprobación inicial serán motivados, no siendo posible la inadmisión a trámite por deficiencias formales que sean susceptibles de subsanación, circunstancia esta que si se produjera deberá determinar acuerdo de suspensión. La denegación se fundamentará en deficiencias formales insubsanables o en deficiencias sustantivas que infrinjan la legislación aplicable sin perjuicio de las especificidades de los planes de iniciativa particular en suelo urbanizable.

Artículo 156. *Información pública por iniciativa particular.*

1. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 80.3 del TROTU y sin perjuicio de las reglas de tramitación establecidas en el mismo, los promotores del trámite de información pública deberán convocar personalmente, por cualquier medio fehaciente que acredite la notificación conforme a las reglas del procedimiento administrativo común, a los propietarios de los terrenos que estén comprendidos en el correspondiente instrumento, salvo que el planeamiento haya sido elaborado por la totalidad de los propietarios de la superficie afectada y ello se acredite mediante documento público en el que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

2. Los promotores del trámite de información pública podrán solicitar la colaboración de la Administración urbanística actuante para la identificación de los propietarios.

Artículo 157. *Aprobación definitiva.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada puede imponer las determinaciones y condiciones que sean procedentes o convenientes para la ordenación y que demanden los intereses públicos, de conformidad con la normativa de aplicación.

2. En todo caso, la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de garantías del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos en el artículo 83 d) del TROTU, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se acaba de hacer mención.

Artículo 158. *Publicación y notificación a los propietarios.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a iniciativa de los promotores, está obligado a publicar los acuerdos adoptados respecto a la aprobación definitiva o, en su caso, el certificado acreditativo del silencio administrativo. Los promotores de instrumentos de planeamiento de iniciativa privada podrán, sin perjuicio de lo anterior, instar ante el Ayuntamiento la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o, en su caso, del certificado del silencio producido.

2. Debe notificarse a los interesados personados en el procedimiento la aprobación definitiva del planeamiento o proyecto de urbanización de que se trate, en su caso. Si la aprobación se produce por silencio administrativo, se procederá igualmente a la notificación del certificado acreditativo del silencio producido.

Artículo 159. *Incumplimiento de las obligaciones y compromisos relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.*

1. El incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones y compromisos contraídos y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución de los Planes relativos a urbanizaciones de iniciativa particular fijados en el plan de etapas, facultará a la Administración urbanística, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección:

a) Ejecución subsidiaria con cargo a las garantías de la urbanización.

b) Cambio de sistema de actuación salvo cuando se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

2. La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, previa audiencia del mismo, formulada por el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan.

3. La adopción de las medidas señaladas lo es sin perjuicio de la posibilidad de imposición de sanciones, ejecución de las garantías y su pérdida, y de la aplicación de las medidas que con carácter general contempla la normativa territorial y urbanística y el resto de la legislación.

4. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del Proyecto de Urbanización.

Artículo 160. *Tramitación simultánea de Planes Parciales, instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización.*

1. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable que deban gestionarse a través del sistema de compensación y sean presentados Planes Parciales de iniciativa privada a la Administración urbanística actuante junto con los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que en cada caso sean legalmente exigibles, se podrán tramitar

todos ellos de manera simultánea, pero en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales de iniciativa privada y cada uno los instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de la reiteración de actos y trámites que haya de practicarse a causa de variaciones durante el trámite en alguno de los instrumentos que pueda condicionar los restantes.

2. Cuando se trate de sectores prioritarios no sujetos a gestión pública ni al sistema de compensación, serán de aplicación las determinaciones específicas establecidas para la ejecución de las obras de urbanización.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado 1, será necesario justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los propietarios que alcancen más del cincuenta por ciento de la superficie total de los terrenos objeto de la ordenación, salvo que el promotor del Plan ostente la propiedad de, al menos, ese porcentaje mínimo.

4. Si la simultaneidad se pide una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de iniciativa privada, respecto de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que legalmente procedan, se tramitarán todos ellos de manera simultánea, en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados para los Proyectos de Urbanización, y siendo aplicable el requisito establecido en el apartado 2 de este mismo artículo.

5. En cualquier caso, la ejecutividad de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que se presenten y aprueben simultáneamente quedará supeditada a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial así como la del instrumento de planeamiento superior que legalmente también la precise.

CAPÍTULO XIII

Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 161. *Circunstancias determinantes de la revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

1. A los efectos de la fijación de las circunstancias en función de las cuales pueda proceder la revisión del Plan General de Ordenación se tomará en consideración:

a) La población total y su índice de crecimiento, tanto en sentido positivo como marcadamente negativo.

b) Las circunstancias sobrevenidas que afecten a los recursos, usos e intensidad de ocupación que incidan notablemente en la estructura general y orgánica definida.

c) El agotamiento del suelo urbanizable. En particular, cuando se agote el suelo urbanizable de urbanización prioritaria se podrá promover la revisión parcial del Plan General de Ordenación.

d) Cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal o a la estructura general y orgánica del mismo, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas de asentamientos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, zonas verdes y espacios libres.

e) Otras circunstancias similares que pueda considerar el Plan General de Ordenación.

2. Para decidir si la revisión es total o parcial se aplicará el principio de menor afección sobre el planeamiento vigente, optándose por la revisión total cuando se acredite que las alteraciones afectan a la totalidad del territorio del concejo.

Artículo 162. *Alcance de la revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

La revisión de un Plan General de Ordenación no podrá alterar el destino de terrenos ya obtenidos como dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento, zonas verdes y espacios libres, ya sean sistemas generales o locales, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que, en su caso, fueron obtenidos.

Artículo 163. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Todos los cambios en las determinaciones de un Plan General de Ordenación que no determinen la necesidad de la revisión, determinarán la adopción del procedimiento de modificación.

2. Cualquier cambio en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística deberá instrumentarse mediante la correspondiente modificación.

3. El procedimiento aplicable a las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetará a las disposiciones establecidas para su primera elaboración, con las siguientes salvedades:

a) No se requerirá la elaboración de un documento de prioridades.

b) Las modificaciones de la ordenación detallada prevista por el Plan General de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado se ajustarán al procedimiento previsto para los Planes Parciales.

c) La aprobación de las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes de uso y dominio público calificadas como sistemas generales o locales existentes o previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo dictamen favorable del Consejo Consultivo del Principado de Asturias.

d) La aprobación de las modificaciones a las que se refiere el apartado anterior requerirá que la superficie que se destine a otro uso sea sustituida por otra de análoga superficie y funcionalidad situada en un entorno próximo o, en su caso, en el mismo ámbito de ordenación, siempre que no se trate de cambios introducidos en un procedimiento de revisión total de un Plan General de Ordenación.

e) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente estarán sujetas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en su legislación específica y en el artículo 39 de este reglamento.

4. Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

a) Justificación general de la conveniencia de la modificación y los intereses públicos que la demandan y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.

b) Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

c) Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo, en su caso, en planos de ordenación.

d) Análisis de la influencia del cambio propuesto respecto de las determinaciones globales de la ordenación general establecida en el Plan General de Ordenación.

e) Elaboración de Memoria de viabilidad económica e Informe de sostenibilidad económica en los supuestos que legalmente sean requeribles y formulados en los términos establecidos en la legislación estatal vigente.

Artículo 164. *Modificaciones de la calificación urbanística o con incremento de volumen edificable.*

1. Con carácter general, todo cambio de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno deberá garantizar la participación de la comunidad de las plusvalías que genere el cambio urbanístico en los términos establecidos en este reglamento para cada clase del suelo y la previsión de nuevas dotaciones locales conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano consolidado se aplicará el régimen previsto en este reglamento para las actuaciones dotacionales cuando se prevea un incremento del aprovechamiento lucrativo

superior a 25 % respecto al atribuido por la ordenación vigente, aplicándose el régimen urbanístico previsto en este reglamento para este tipo de actuaciones.

b) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones dotacionales las cesiones de suelo dotacional y del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán sobre el incremento del aprovechamiento respecto al atribuido por el planeamiento anterior. La superficie de cesión de suelo dotacional se determinará conforme a lo establecido en este reglamento.

c) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, incluido en polígonos o unidades de actuación, así como en el suelo urbanizable, las cesiones de suelo dotacional y del correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán automáticamente en los términos establecidos en este reglamento.

d) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de reforma interior que contengan actuaciones de urbanización o dotacionales, las cesiones de suelo dotacional y del correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán en los términos establecidos en este reglamento para cada una de ellas.

2. En los espacios que estén protegidos con arreglo a las categorías previstas en la legislación de patrimonio cultural, el incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres, u otras dotaciones públicas, puede ser dispensado de la exigencia de proximidad cuando se justifique la dificultad o imposibilidad de disponerlo sin afectar a los valores culturales del conjunto y a las demás exigencias derivadas de su protección y así lo estime el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

3. Las modificaciones puntuales que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo atribuidos por el planeamiento anterior deberán hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme a las siguientes reglas:

a) Esta información deberá constar en el expediente que se someta a información pública.

b) El plazo de los cinco años anteriores a su iniciación debe computarse desde la fecha de la aprobación inicial de la modificación.

c) La identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas puede realizarse mediante la información que suministre el Catastro Inmobiliario o utilizando los padrones catastrales y los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. En todo caso, por razones de transparencia y seguridad jurídica, se incorporará al expediente la justificación documental del instrumento utilizado.

A los cambios sobre usos autorizables que se introduzcan con carácter general en todo el concejo no les será aplicable esta exigencia, entendiendo que se está realizando un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, debiendo tramitarse mediante una revisión parcial.

Artículo 165. *Modificaciones de otras dotaciones urbanísticas públicas.*

1. Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública o privada de uso público como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, sin perjuicio de la posibilidad de la constitución de un complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal vigente, calificarán los terrenos como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la no necesidad del destino del suelo a tal fin.

2. Cuando se pretenda mejorar la funcionalidad y distribución territorial de los equipamientos, mediante modificación del Plan General de Ordenación se podrá transferir

aprovechamiento edificable de unos sectores a otros de suelo urbanizable para liberar suelo destinado a equipamientos en los sectores de origen conforme a las siguientes reglas:

a) Que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo de los sectores que representen más del cincuenta por ciento de la superficie prevista de suelo urbanizable sectorizado.

b) Que los sectores entre los que se permute aprovechamiento por suelo destinado a equipamientos tengan el mismo uso predominante o, en caso contrario, en los términos establecidos en este reglamento se determinen coeficientes de homogeneización entre los distintos usos para el cálculo de las nuevas edificabilidades asignadas y las nuevas superficies destinadas a equipamientos.

c) Que la superficie resultante destinada a equipamientos no sea inferior a la prevista inicialmente.

3. Las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen cuando se produzca una disminución respecto a las reservas legalmente exigibles. En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, se podrá acreditar el mayor interés público de otra solución.

Artículo 166. *Textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Los Ayuntamientos podrán redactar y aprobar en cualquier momento textos refundidos de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda y que hayan sido objeto de modificaciones.

2. La redacción y aprobación de textos refundidos será preceptiva cuando, por el número o el alcance de las modificaciones, resulte afectada la inteligibilidad y coherencia del instrumento de planeamiento íntegramente considerado, y resulte perjudicado el adecuado ejercicio por los ciudadanos de su derecho de información urbanística y participación ciudadana.

3. Los textos refundidos solo pueden afectar a los documentos de los instrumentos de planeamiento urbanístico que constituyan su objeto, sin alterar sus determinaciones, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para homogeneizar adecuadamente la documentación.

4. La aprobación municipal irá precedida de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, siempre que esta hubiese informado los instrumentos de planeamiento que se refunden. Una vez aprobados, se remitirán de nuevo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y se procederá a su publicación oficial y remisión al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, en los términos establecidos con carácter general para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO XIV

Suspensión y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 167. *Suspensión de planeamiento urbanístico y nulidad reservas de dispensación.*

1. Excepcionalmente, el Consejo de Gobierno podrá, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y audiencia a las entidades locales afectadas, acordar la suspensión, en todo o parte de su ámbito territorial, de la vigencia de un instrumento urbanístico, cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Que sea necesaria la aprobación de un Plan General de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas del concejo o para la adaptación a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio cuando estén afectados directamente por ellos y hayan transcurrido los plazos para su adaptación.

b) Que las circunstancias señaladas en el epígrafe anterior hagan que el planeamiento vigente afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas.

2. El acuerdo de suspensión de vigencia determinará, de forma motivada:

a) El ámbito territorial y el alcance de la suspensión.
b) El plazo en el que el Ayuntamiento deba proceder a la revisión del planeamiento suspendido.

3. Si se incumple por el Ayuntamiento el plazo al que se refiere el epígrafe b) del apartado anterior, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.
4. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.
5. En tanto no se apruebe el Plan revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión, dando audiencia al Ayuntamiento afectado, limitando su contenido a las determinaciones sustantivas de directa aplicación indispensables para posibilitar una mínima ordenación de las necesidades urbanísticas del concejo al más corto plazo.
6. El acuerdo de suspensión de vigencia, así como las normas urbanísticas que hayan de aplicarse transitoriamente, deben publicarse en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias». El citado acuerdo determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito afectado por la suspensión del planeamiento, en los términos especificados en el mismo.
7. La aprobación del nuevo instrumento de planeamiento supone la derogación y sustitución de las normas urbanísticas provisionales aprobadas tras la suspensión del primer instrumento de planeamiento urbanístico.
8. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística, incluidas las ordenanzas municipales, así como las que concedan las Administraciones públicas al margen de estos instrumentos.

Artículo 168. *Notificación y deber de información.*

1. Una vez aprobados definitivamente los instrumentos de ordenación urbanística por los Ayuntamientos, éstos remitirán a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a efectos de información, coordinación y archivo:

a) Notificación del acuerdo de aprobación definitiva efectuado por el Ayuntamiento a los interesados con motivación razonada del sentido estimatorio o desestimatorio de su alegación.
b) Un ejemplar en formato digital del texto refundido de los instrumentos de planeamiento que apruebe, debidamente diligenciados, con la documentación técnica y administrativa completa, sin perjuicio del régimen de comunicación de acuerdos establecido en la normativa sobre régimen local. Si el Ayuntamiento dispone de los medios necesarios para ello, se remitirá diligenciado electrónicamente.
c) Un archivo en soporte digital de Base de Datos Espacial con la documentación gráfica del instrumento de ordenación urbanística, que contenga las entidades urbanísticas en formato vectorial, conforme a las especificaciones de la Resolución de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el sistema de información territorial del Principado de Asturias.

2. Cuando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística corresponda al Principado de Asturias, este notificará el acuerdo a los Ayuntamientos afectados, que deberán a su vez comunicar dicho acuerdo a los interesados con motivación razonada del sentido estimatorio o desestimatorio de su alegación.
3. Si, a su vez, el instrumento aprobado definitivamente fuese elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta remitirá a

los Ayuntamientos un ejemplar de la documentación referida en los epígrafes b) y c) del apartado primero.

4. Los Ayuntamientos están obligados a cumplir el deber de información a que hace referencia este artículo en relación con todo expediente de elaboración, revisión y modificación de Planes Generales de Ordenación.

Artículo 169. *Publicación.*

1. Se publicarán en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» los acuerdos adoptados respecto a la aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, incluidas las fichas que tengan carácter normativo, así como una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva. Cuando se trate de instrumentos cuya competencia de aprobación definitiva corresponda a los Ayuntamientos, la publicación quedará condicionada al cumplimiento de la obligación de previa remisión de la documentación del planeamiento aprobado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, quienes hayan promovido los citados instrumentos podrán instar a la Consejería competente en materia de urbanismo a que solicite, sin más trámite, su publicación oficial.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística se apruebe por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias», con el contenido y alcance previstos en el apartado anterior. En el caso de planeamiento de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del plan podrán instar a la Consejería competente en materia de urbanismo para que realice la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

Artículo 170. *Declaración de utilidad pública.*

En los instrumentos de ordenación urbanística se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aun cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito, así como las superficies que fueran necesarias para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno, el medio ambiente y la cohesión social.

Artículo 171. *Usos y obras provisionales.*

1. La autorización de usos y obras justificados de carácter provisional regulada en el artículo 106 del TROTU precisará, además de lo establecido en dicho precepto, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos en la legislación urbanística o sectorial ni en el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que los usos y obras no dificulten la ejecución del planeamiento.

c) Que no se trate de usos residenciales.

2. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial, que se acreditarán en una memoria justificativa que se presentará a tales efectos.

3. Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que estén fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos en el apartado 1 de este mismo artículo. La autorización que se conceda está sujeta en todo caso a las determinaciones del presente

artículo, con las limitaciones establecidas para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 172. *Resolución de discrepancias entre documentos.*

1. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones de la ordenación se estará a lo dispuesto en el propio instrumento de ordenación y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales. Cuando la contradicción se refiera a cuantificación de superficies de suelo, habrá que atenerse a la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico.

2. De permanecer las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo, estas se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para equipamientos públicos y de mayor protección medioambiental, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

Artículo 173. *Procedimiento para la autorización de usos y obras de carácter provisional.*

1. Las solicitudes de autorización de usos y obras de carácter provisional se dirigirán al Ayuntamiento e irán acompañadas de los siguientes documentos:

a) La memoria justificativa del carácter provisional de los usos y obras.

b) La aceptación por los propietarios y gestores o explotadores de los usos y obras en virtud del contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico de cesar los usos y de desmontar o derribar las obras cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a percibir indemnización por este concepto ni por la finalización del contrato de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico.

c) El compromiso de las mencionadas personas de reposición de la situación alterada por los usos y obras solicitados a su estado originario.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias urbanísticas en su normativa específica. El Ayuntamiento podrá sujetar la autorización a un plazo determinado y deberá imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de los usos y obras que se autoricen.

3. La eficacia de la autorización queda sometida a la condición resolutoria de que, en todo momento los propietarios, y los gestores o explotadores de los usos, las obras, los edificios o las instalaciones, en virtud de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico con los propietarios, asuman el compromiso de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a percibir indemnización de ningún tipo, sin perjuicio de las demás determinaciones que para estos casos establezca la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y valoraciones.

4. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria. La eficacia de la autorización queda supeditada a esta constancia registral.

5. Lo dispuesto en este artículo y en el anterior se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 174. *Clasificación urbanística del suelo.*

Los Planes Generales de Ordenación clasificarán urbanísticamente el suelo de los concejos en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y territorial y en los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 175. *Calificación de los usos urbanísticos del suelo.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística calificarán el suelo al que se atribuya contenido lucrativo en alguno de los siguientes usos de carácter patrimonial (públicos y privados).

a) Residencial, pudiendo distinguir las categorías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar, de vivienda de renta libre y de protección pública, así como las diferentes tipologías edificatorias que el planeamiento les atribuya.
b) Terciario, pudiendo distinguir entre comercial y de servicios, ambos de titularidad privada, así como las posibles tipologías edificatorias que el planeamiento considere oportuno para satisfacer las demandas ciudadanas.
c) Industrial, distinguiendo aquellas tipologías y usos concretos relativos a las actividades de transformación de recursos que el planeamiento considere conveniente para el desarrollo socio-económico y productivo del Principado de Asturias.

2. Asimismo, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística calificarán el suelo al que no se atribuya contenido lucrativo, de conformidad con lo establecido en este reglamento, en alguno de los siguientes usos dotacionales de uso y/o dominio público:

a) Sistema de vías de comunicación, incluyendo tanto los viales de circulación rodada, peatonales o de coexistencia, como los aparcamientos públicos vinculados al sistema.
b) Sistema de servicios urbanos, incluyendo las redes, instalaciones y espacios asociados de titularidad pública, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.
c) Sistema de equipamientos, incluyendo todos los usos de servicio público y atención al ciudadano de titularidad pública.
d) Sistema de zonas verdes.
e) Sistema de espacios libres.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística distinguirán por razón de jerarquía, los usos urbanísticos del suelo como:

a) Uso global o predominante: se entiende por aquél cuya superficie edificable supera al resto de las correspondientes a los usos que coexisten en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.
b) Usos compatibles: se entiende por aquellos el resto de usos que puedan coexistir con el uso global en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.

Artículo 176. *Integración del contenido urbanístico del derecho de propiedad.*

1. La ordenación urbanística define y delimita las facultades y los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, vinculando este y las construcciones, edificaciones e instalaciones, mediante la clasificación y calificación, a los correspondientes destinos, y mediante la programación a sus correspondientes plazos de ejecución.

2. La ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y vuelo para fines de uso o servicio público y de uso privado.

Artículo 177. *Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento medio.*

1. El aprovechamiento urbanístico de un suelo, atribuido bien a una parcela aislada en suelo urbano o bien a varias parcelas integradas en un polígono o unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o en un sector de suelo urbanizable, define el contenido del derecho de propiedad, tanto en términos jurídico urbanísticos como económicos.

2. El aprovechamiento urbanístico se obtiene multiplicando las edificabilidades lucrativas atribuidas por el planeamiento a la parcela o al ámbito de referencia definido en el instrumento de planeamiento, medidas en metros cuadrados de techo, por los coeficientes unitarios de homogeneización correspondientes a cada uso medidos en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de techo, excluyendo únicamente las edificabilidades asignadas a las dotaciones públicas.

3. A los efectos de la homogeneización, los coeficientes unitarios serán los previstos en la normativa catastral. En el supuesto de inexistencia de ponencia de valores aplicable al concejo concreto o que esta no estuviera actualizada al momento de la ponderación, los coeficientes se determinarán, sobre la base de un estudio de mercado, comparando proporcionalmente los valores de repercusión de suelo medidos en euros por metro cuadrado de techo correspondientes a cada uno de los usos pormenorizados previstos en cada polígono, unidad de actuación o ámbito espacial concreto, con el uso global o predominante, al que se le atribuye el coeficiente de la unidad.

4. El Plan General de Ordenación determinará un aprovechamiento medio para ámbitos espaciales concretos denominados áreas de reparto, constituidos bien por cada polígono o unidad de actuación, o por la agregación de un conjunto de ellos de manera motivada en función de los objetivos de equidistribución perseguidos por el Plan en suelo urbano no consolidado o por cada sector de suelo urbanizable sectorizado.

El aprovechamiento medio se determinará como el resultado de dividir el total del aprovechamiento atribuido a cada área de reparto concreta, entre la superficie de la misma, descontada la correspondiente a los suelos dotacionales e infraestructurales públicos preexistentes ya afectados a su destino.

5. Cuando la unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, adscriba a los efectos de su gestión, terrenos destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable, las superficies de cada clase de suelo, urbano y no urbanizable, habrán de homogeneizarse para determinar el denominador de la división descrita en el apartado anterior con arreglo a las siguientes reglas:

a) A los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se les asignará el valor 1.

b) El coeficiente de homogenización para los terrenos incluidos en suelo no urbanizable recogerá la proporción entre el valor de éstos y el de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, obtenido en ambos casos conforme a los procedimientos previstos en la legislación estatal conforme a su situación básica.

6. Para las actuaciones de reforma interior, no procederá la determinación del aprovechamiento medio de su ámbito, resultando de aplicación los correspondientes a cada una de las parcelas aisladas, sometidas o no al régimen de las actuaciones dotacionales, o el de las unidades de actuación que se encontraran integradas en su delimitación, procediendo su ejecución en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO II

Suelo urbano

Artículo 178. *Criterios de clasificación.*

1. Constituirán suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de emplazamiento espacial y disposición de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 113 del TROTU.

2. Se entenderá que los servicios disponen de la capacidad necesaria para cumplimentar la condición de suelo urbano, cuando su dimensionado y características permiten satisfacer de manera técnicamente adecuada y suficiente, las demandas que con respecto a los mismos genera la edificabilidad y el uso preexistentes y ya patrimonializados por sus titulares.

Tanto el acceso como los otros servicios deben existir en el momento de la aprobación del instrumento que clasifique los terrenos como suelo urbano, con independencia de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. Igualmente, el acceso y los servicios han de encontrarse disponibles al borde de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía de dominio y uso público y transitable por vehículos automóviles.

3. No podrán clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos que no cumplan alguno de los criterios señalados en los apartados anteriores, salvo que pueda completarse con una mera intervención de un proyecto de obras ordinarias simultánea a las obras de edificación, de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU.

b) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en los apartados anteriores se fundamenten en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

4. En el caso de una finca contigua a un núcleo de población por su borde exterior que linde con una vía que cuente con todos los servicios urbanísticos exigibles para poder ser considerada como suelo urbano por su ubicación, aquella no será necesariamente clasificada como suelo urbano en toda su superficie, pudiendo considerarse como tal, la superficie correspondiente a un fondo edificable suficiente, que se justificará en relación con la tipología edificatoria del entorno próximo.

Artículo 179. *Condición de solar.*

1. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 4 del artículo 114 del TROTU, con las siguientes especificaciones:

a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.

b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente instrumento de ordenación.

c) El requisito de acceso rodado podrá ser eximido por el Plan General de Ordenación:

1.ª Cuando la especial configuración de la trama urbana histórica lo impida.

2.ª Cuando se prevea la peatonalización de vías públicas, y sin perjuicio de las medidas de organización y regulación del tráfico.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación de acuerdo con la legislación.

3. La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización cuando ésta haya dejado de cumplir materialmente su finalidad.

b) Por su desclasificación sobrevenida por causa de sentencia judicial firme.

c) Por su integración en actuaciones de regeneración o renovación urbana que requieran nuevas actuaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 180. *Categorías de suelo urbano.*

1. La clasificación del suelo urbano identificará, en su caso, alguna de las siguientes categorías:

a) El suelo urbano consolidado.

b) El suelo urbano no consolidado.

2. Se considerarán suelo urbano consolidado los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Los que reúnan la condición de solar de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior sobre los que el planeamiento mantenga el aprovechamiento preexistente sin modificar el uso global ni incrementar la edificabilidad que tengan atribuidas, por el planeamiento anterior.

b) Los que, careciendo de alguno de los requisitos allí señalados o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia mediante el acompañamiento de un proyecto de obras ordinarias según lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU y sobre los que no se proponga un incremento del aprovechamiento atribuido.

3. Se considerará suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano en los que sean precisas actuaciones urbanísticas en los términos establecidos en el artículo 114.3 del TROTU y en este reglamento, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados. En particular se incluyen en esta categoría, aquellos suelos urbanos sobre los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente, entendiendo que concurre esta circunstancia cuando se les otorgue un incremento de aprovechamiento, bien mediante un aumento de edificabilidad, bien mediante un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad o por ambas circunstancias a la vez, superior al 25 % del atribuido por la ordenación anterior.

Artículo 181. *Tipología de las actuaciones en suelo urbano.*

En función del destino que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean para las parcelas integradas en alguna de las categorías de suelo urbano, las actuaciones urbanísticas a desarrollar se clasifican necesariamente en alguno de los tipos descritos en los artículos siguientes.

Artículo 182. *Actuaciones en suelo urbano consolidado.*

1. La gestión del suelo urbano consolidado, no incluido en polígonos o unidades de actuación, se desarrollará mediante actuaciones aisladas, bien sobre parcelas existentes o sobre conjuntos de parcelas integradas en un ámbito espacial de normalización de fincas. A efectos de su gestión se diferencian en:

a) Actuaciones edificatorias de ejecución directa, en las que se incluyen las de nueva edificación, de sustitución de la existente o de rehabilitación edificatoria, en las que el instrumento de planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento urbanístico atribuido por la ordenación anterior. A estas actuaciones les corresponderá la categoría de suelo urbano consolidado, con las siguientes precisiones:

1.ª Cuando las actuaciones edificatorias requieran obras de urbanización, tendrán la consideración de actuaciones de urbanización, salvo que puedan resolverse mediante un proyecto de obras ordinarias simultáneo a las obras de edificación de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU. En este caso, el compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para

que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, o, en su caso, del espacio funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

2.ª Cuando el instrumento de ordenación atribuya a la actuación un incremento de aprovechamiento sobre el otorgado por el planeamiento anteriormente existente, se gestionarán conforme al régimen de las actuaciones dotacionales.

b) Actuaciones de normalización de fincas, que tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Su desarrollo se realizará en los términos establecidos en el artículo 271 de este reglamento.

Artículo 183. *Actuaciones sobre suelo urbano no consolidado.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 114.3 del TORTU, a efectos de su ordenación y gestión las actuaciones sobre suelo urbano no consolidado se diferencian en:

a) Actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, entendiendo como tales las que tiene por objeto transformar el espacio urbano preexistente conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento mediante operaciones de compleción o renovación de la urbanización, incluyendo, en su caso, la demolición total o parcial de las edificaciones existentes. En general están constituidas por ámbitos espaciales de carácter multiparcelario y su desarrollo se realiza mediante polígonos o unidades de actuación.

b) Actuaciones dotacionales: entendiendo como tales aquellas que tienen por objeto la obtención de dotaciones urbanísticas públicas, dimensionadas en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a parcelas concretas, y siempre que no requieran la reforma integral de la urbanización.

Las actuaciones dotacionales estarán conformadas por ámbitos espaciales de carácter uniparcelario constituidos por parcelas aisladas que cumplan la condición de solar o que, precisando completar con obras de urbanización alguno de sus requisitos, estas puedan ser objeto de obtención de licencia urbanística mediante un proyecto de obras ordinarias según lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU.

Las parcelas que conforman las actuaciones dotacionales pueden ser de dos tipos: por un lado, parcelas edificables a las que el planeamiento incrementa el aprovechamiento urbanístico sobre atribuido por el planeamiento anterior, bien mediante un aumento de edificabilidad, bien mediante un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad o por ambas circunstancias a la vez, y por otro, las parcelas dotacionales públicas dimensionadas en proporción al citado incremento de aprovechamiento. Su desarrollo urbanístico se realiza por reparcelación discontinua y voluntaria o por sistemas alternativos a la misma, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

A estos efectos, se considerará que el aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el reajuste de las proporciones de las dotaciones públicas cuando comporte un incremento del aprovechamiento lucrativo superior al 25 % respecto al atribuido por la ordenación anterior.

c) Actuaciones de reforma interior, entendiendo como tales aquellas que, de conformidad con lo establecido en el artículo 69.1 del TROTU, tienen por objeto la reforma o renovación de un ámbito de suelo urbano, incluyendo la creación de dotaciones urbanísticas y espacios comunitarios, la rehabilitación del conjunto edificado para mejorar las condiciones de habitabilidad, así como la ejecución de operaciones integradas en los términos descritos en este apartado. El ámbito espacial de estas actuaciones se delimitará por el planeamiento general y su ordenación se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Se entenderá que una actuación de reforma interior debe desarrollarse con carácter integrado cuando incluya entre sus objetivos la recuperación física, funcional y ambiental de espacios urbanos vulnerables, considerando como tales aquellos que sufran procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, y donde un porcentaje significativo de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión social por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de fragilidad social, y cuya transformación genere un claro beneficio social y urbanístico para la

ciudad en su totalidad. El carácter integrado implicará la obligación de articular medidas que impulsen al mismo tiempo todas las dimensiones de la sostenibilidad mediante la coordinación horizontal e intersectorial, la coordinación vertical de los distintos niveles competenciales existentes y la coherencia entre los objetivos que se propongan y los comprometidos a nivel europeo, nacional y supramunicipal. Tales medidas deberán enmarcarse convenientemente en una estrategia global y unitaria del territorio con el que el tejido urbano mantenga relaciones de mutua influencia.

Las actuaciones de reforma interior podrán contener cualquiera de los tipos de actuación urbanística en suelo urbano descritos en este artículo. Así, tendrán la consideración de actuaciones edificatorias aisladas cuando afecten a actuaciones de rehabilitación o sustitución edificatoria en suelo urbano consolidado o de actuaciones sobre suelo urbano no consolidado sometidas, según corresponda, al régimen de las actuaciones de urbanización a desarrollar sobre un conjunto de parcelas delimitadas en unidades de actuación o bien como actuaciones dotacionales, utilizándose como instrumentos de gestión los correspondientes al régimen urbanístico que resulte en cada caso aplicable.

La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada se ejercitará desarrollando de manera independiente el régimen previsto para cada una de las actuaciones en el instrumento que las ordene.

Artículo 184. *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado dispondrán del derecho y el deber de solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento, sin que este pueda superar los dos años desde que la parcela adquiera la condición de solar edificable, tal como prescribe el artículo 205 del TROTU, así como el de completar, en su caso, la disposición de alguno de los servicios urbanos necesarios para satisfacer la condición de solar mediante la aplicación de un proyecto de obras ordinarias, según lo regulado en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU y de conformidad con lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 197 del mismo texto.

El compromiso de cesión de suelo y de urbanizar alcanzará no solo a los terrenos y las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, o, en su caso, del espacio funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado dispondrán de los derechos y deberes establecidos en el artículo 119 del TROTU, si bien a los efectos de la atribución de los aprovechamientos se tendrá en cuenta la aplicación de las siguientes prescripciones complementarias:

a) El ámbito espacial de referencia o área de reparto para calcular el aprovechamiento medio, se determinará por el Plan General, definiéndose un aprovechamiento diferenciado para cada polígono o unidad de actuación o bien la media de los aprovechamientos atribuidos a un conjunto de ellos integrados en un área de reparto, sin perjuicio de la adscripción a la misma, si el planeamiento lo considerara necesario, de una superficie de sistemas generales dimensionada en la proporción adecuada. Con la finalidad de facilitar la gestión y hacerla más asumible en el proceso de equidistribución, solo se podrán agrupar aquellos polígonos o unidades de actuación que dispongan del mismo uso global o predominante.

b) En el caso de las actuaciones dotacionales, no procede la definición de área de reparto ni la determinación del aprovechamiento medio, constituyéndose las parcelas edificables y dotacionales a ellas vinculadas como ámbitos de referencia para la determinación del aprovechamiento patrimonializable y para la satisfacción del deber de equidistribución derivado de los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el planeamiento a parcelas edificables concretas.

c) De conformidad con la Memoria Justificativa, el planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos sometidos a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano un aprovechamiento superior al 90 % en los siguientes supuestos:

1.º Cuando el planeamiento imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.

2.º Cuando el planeamiento no contemple incrementos de la superficie edificable respecto a la previamente atribuida ni incorpore nuevos usos que generen plusvalías.

d) Cuando la superficie de suelo correspondiente al diez por ciento de aprovechamiento no tenga entidad suficiente para cumplir con su destino a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en solar o parcela urbanizada independiente, el cumplimiento del deber de cesión podrá sustituirse por valor en metálico, determinado aplicando los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en la materia, que se destinará a costear la parte de la financiación pública que se hubiera previsto en la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo para el cumplimiento de fines previstos para el mismo.

e) Excepcionalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 119.2 del TROTU y la legislación básica estatal y siempre que se justifique adecuadamente que no existe ninguna solución técnica y económicamente viable, el planeamiento podrá eximir del cumplimiento del deber de entrega de suelo a las actuaciones de reforma interior o mejora del medio urbano que se desarrollen sobre zonas en las que exista un alto grado de degradación e inexistencia material de suelo disponibles en un entorno inmediato, o que propongan aumentos de densidad o edificabilidad que tengan por objeto sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino a realojamiento y retorno en la propia actuación.

f) Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización, se exigirá el afianzamiento íntegro del importe del coste de las obras de urbanización necesarias para que la parcela objeto de la edificación adquiera la condición de solar, así como la asunción del compromiso de no utilizarla hasta la conclusión de las obras, debiendo incluirse tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia que autorice la simultaneidad, establecerá tal condición para su eficacia, que se hará constar también en las escrituras de obra nueva y en las inscripciones que se practiquen.

Artículo 185. *Deberes en las actuaciones dotacionales.*

1. La satisfacción de los deberes correspondientes a las actuaciones dotacionales se determinará sobre el incremento de aprovechamiento respecto al atribuido por el planeamiento anterior y se llevará acabo de la siguiente forma:

a) La determinación de la cesión de suelo dotacional y del diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración por la recuperación de las plusvalías generadas por la actuación urbanística se realizará en función del incremento de aprovechamiento atribuido, en los términos establecidos en este reglamento.

b) Sin perjuicio de la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos, cuando no fuera posible realizar la satisfacción de deberes anteriores por cesión de suelo en la propia parcela, esta podrá sustituirse por:

1.ª Compensación económica determinada aplicando los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en la materia, debiendo integrarse en el patrimonio público de suelo con el exclusivo destino de la obtención de los suelos dotacionales y del aprovechamiento público a cuya cesión sustituyen.

2.ª Superficie construida de valor equivalente a la compensación económica determinada conforme al apartado anterior, y destinada a dotaciones públicas, constituida en régimen de complejo inmobiliario, tal como se regula en la legislación estatal en la materia y en este reglamento.

c) Estos deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que autorice la materialización del incremento de aprovechamiento atribuido.

d) La satisfacción de estos deberes mediante la constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 76.2 de este reglamento.

Artículo 186. *Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.*

1. Para poder autorizar anticipadamente y con carácter excepcional, usos industriales y terciarios será necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 120 del TROTU, y además que se haya aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada.

2. La garantía que al efecto se preste lo será por un importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización que se haya estimado en el instrumento a que se refiere el apartado anterior, en la parte que le corresponda en proporción a la superficie en que, sobre el total del ámbito, va a otorgarse la autorización.

CAPÍTULO III

Suelo no urbanizable

Artículo 187. *Categorías de suelo no urbanizable.*

El suelo no urbanizable se incluirá, en su caso, y de conformidad con las reglas establecidas en la normativa territorial y urbanística, en alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección.
b) Suelo no urbanizable de interés.
c) Suelo no urbanizable de costas.
d) Suelo no urbanizable de infraestructuras.
e) Núcleo rural.
f) Las categorías que, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de esta, establezca la normativa sectorial dentro de esta clase de suelo.

Artículo 188. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de especial protección.*

1. Dentro del suelo no urbanizable se incluirá en la categoría de especial protección aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género o las circunstancias de riesgo existentes incompatibles con la urbanización les hagan merecedores de un alto grado de protección. A tal fin, podrán incluirse en esta categoría de suelo, entre otros:

a) Los terrenos que tengan la consideración de zona de reserva ecológica, de alta montaña o de uso restringido según los Planes Rectores de Uso y Gestión o los Planes Protectores, los que determinen otros planes que se aprueben en desarrollo de la normativa sobre especies y espacios naturales, así como las zonas húmedas de especial interés y aquellos otros que cuenten con excepcionales valores naturales, ecológicos, ambientales o paisajísticos.

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

c) Las vías pecuarias que no discurran por suelo urbano o urbanizable.

d) Los terrenos que, conforme a la normativa de patrimonio cultural, cuenten con excepcionales valores tradicionales, etnológicos, históricos, arqueológicos o culturales.

e) Los terrenos que tengan un alto valor forestal.

f) En general, aquellos terrenos en los que se aprecien otros excepcionales valores, tales como los geológicos, litológicos, científicos, históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

2. Asimismo, se incluirán en esta categoría los terrenos afectados por riesgos naturales y tecnológicos debidamente acreditados, incompatibles con la urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por ser esta incompatible con las exigencias de la Defensa Nacional; y la presencia de otras

circunstancias que hagan a los terrenos incompatibles con el proceso urbanizador. No se incluirán en esta categoría, los terrenos insertos en la trama urbana que se califiquen como espacios libres y zonas verdes.

3. Podrán incluirse en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que, por su contigüidad o vinculación, debidamente justificada, con los citados en los apartados anteriores se considere necesario para la protección de los excepcionales valores y circunstancias de aquellos.

Artículo 189. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de interés.*

Se incluirán en la categoría de suelo no urbanizable de interés aquellos terrenos que, sin estar incluidos, en ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable deban quedar preservados del desarrollo urbanístico, y sometidos a un régimen específico de conformidad con lo establecido en la legislación territorial y urbanística y sectorial que resulte aplicable.

Artículo 190. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de costas.*

1. El Plan General de Ordenación incluirá en la categoría de suelo no urbanizable de costas los terrenos incluidos con tal carácter en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano.

2. Los terrenos situados en la Zona de Protección específica a que se refiere el apartado 1 del artículo 134 del TROTU formarán parte del suelo no urbanizable de costas, salvo en aquellas zonas en que el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral aprecie que no es necesaria su inclusión en dicha categoría por la especial configuración de la costa, la topografía circundante y otras circunstancias que aprecie.

3. El planeamiento general podrá extender la clasificación de suelo no urbanizable de costas en función de las características específicas del tramo litoral y teniendo en cuenta la situación de las carreteras más próximas a la costa, la protección de las vistas al mar y de las áreas de influencia de las playas y los demás factores que se consideren relevantes a nivel local.

Artículo 191. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de infraestructuras.*

El suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte que no se encuentren clasificadas como suelos urbanos o urbanizables, incluye:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras básicas de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, telecomunicaciones y de transportes, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que, conforme a lo previsto en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y de planeamiento sectorial, vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización, siempre que no impliquen cambio de la clasificación del suelo.

Artículo 192. *Reglas de clasificación de los núcleos rurales.*

1. Los núcleos rurales, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial, comprende los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población, de carácter rural y tradicional, que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa de conformidad con las previsiones de este reglamento.

2. Conforme a la normativa sectorial de cada servicio y al objeto de la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos

rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

3. El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado por viario público, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General de Ordenación en tal sentido.

Artículo 193. *Clases y régimen de usos.*

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos y su categorización, debiendo destinarlos a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y, en general, a los que sean propios de conformidad con su categorización, dentro de los límites establecidos en la legislación territorial, urbanística y sectorial, y, en su desarrollo, por el Plan General de Ordenación y los demás instrumentos de la ordenación urbanística.

2. Los usos urbanísticos en suelo no urbanizable se agruparán en alguna de las siguientes categorías a las que harán necesariamente referencia los Planes Generales de Ordenación:

a) Usos permitidos: aquellos sujetos a concesión de licencia municipal o declaración responsable sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial del uso. Serán aquellos que sean compatibles con los valores objeto de protección del suelo no urbanizable en cada categoría.

b) Usos autorizables: aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa conforme el trámite previsto en el artículo 132 del TROTU.

c) Usos incompatibles: aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un instrumento de planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida. Cuando se trate de ámbitos territoriales concretos no será necesaria la tramitación de una modificación puntual del planeamiento, pudiendo tramitarse un Plan Especial o un Estudio de Implantación, con el fin de autorizar el uso.

d) Usos prohibidos: aquellos que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística imposibilitan en esta clase de suelo y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento. En cualquier caso, resultarán prohibidos aquellos que sean inadecuados para los valores objeto de protección del suelo no urbanizable.

3. Los usos para vivienda, industriales, agrícolas y ganaderos, así como las actividades al servicio de obras públicas se sujetan al régimen establecido en los artículos 124 a 130 del TROTU y en este reglamento, con las siguientes especificaciones:

a) La dotación de servicios no podrá suponer que los terrenos sobre los que se instalen las edificaciones alcancen la condición de suelo urbano sin seguir los procedimientos previstos en la normativa territorial y urbanística.

b) El canon que, en su caso, sea preciso abonar por el desarrollo de actividades o la implantación de equipamientos o dotaciones de interés público o social solo será aplicable a las instalaciones lucrativas de titularidad privada. El canon establecido como máximo en el 5 % del importe de las obras previstas en el proyecto de edificación lo asumirá el promotor de la actuación, salvo que de la normativa se desprenda que tales actuaciones no han de ser acometidas por el mismo. Asimismo, podrá preverse que deposite una fianza o aval por el importe que estime el Ayuntamiento, en función del tipo de actuación, sin que supere el coste total de la misma.

c) La compensación económica alternativa al deber de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro del ámbito y que sea exigible en su caso, se calculará sobre la diferencia del valor de los terrenos entre la

situación de origen determinada mediante la capitalización de la renta real existente y su situación final, determinada por la capitalización de la renta derivada del proyecto a implantar, aplicando la metodología de valoración establecida en la legislación estatal de suelo.

d) Las garantías a prestar en relación a los usos industriales lo serán por valor del 60 por ciento de las obras referidas a la conexión o refuerzo de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización en dominio público o en suelo que vaya a ser objeto de cesión.

e) En la zona de protección específica del dominio público marítimo terrestre se estará al régimen de usos autorizables dispuesto en el artículo 134 del TROTU.

4. Las determinaciones relativas a los usos agrícolas, forestales o ganaderos que se establezcan en el Plan General de Ordenación habrán de respetar en todo caso las técnicas específicas establecidas por la normativa sectorial en cuanto a especies, tratamientos y métodos de aprovechamiento.

Artículo 194. *Autorización previa de usos en suelo no urbanizable.*

1. Las condiciones para que pueda otorgarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias la autorización previa de usos en suelo no urbanizable son las siguientes:

a) Que se trate de usos que el Plan General de Ordenación considere como autorizables, sin perjuicio que la ordenación de la actuación pueda realizarse mediante un Estudio de Implantación.

b) Que la competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 131 del TROTU, en cuyo caso la autorización previa será subsumida en el procedimiento de otorgamiento de licencia o del título administrativo habilitante que la sustituya, en el que deberá hacerse referencia al acuerdo de delegación.

c) Que no se trate de actuaciones en servidumbre de protección del dominio público marítimo, o en la zona de protección específica, en cuyo caso se estará a lo dispuesto de manera específica en la normativa para estas zonas.

2. Para que puedan ser autorizados usos en suelo no urbanizable deben cumplirse las condiciones señaladas en el planeamiento territorial y urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y, al menos, las siguientes:

a) Las relativas a la superficie máxima edificable y mínima de parcela, ocupación máxima de esta y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros elementos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise el uso para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

3. En la zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo terrestre la autorización prevista en el apartado 2 del artículo 134 del TROTU sustituirá a la autorización previa específica de usos en suelo no urbanizable, y para su resolución se seguirá la tramitación prevista para ella, resolviendo sobre la misma el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando el uso sea autorizable, previos informes sucesivos de:

a) La Demarcación de Costas de Asturias sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

b) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Para los demás aspectos relativos a esta autorización se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de costas.

4. La autorización que se conceda deberá pronunciarse sobre la adecuación al planeamiento existente.

Artículo 195. *Procedimiento de otorgamiento de autorizaciones previas.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas para usos en suelo no urbanizable es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística o título administrativo habilitante que la sustituya, y se desarrollara conforme a las previsiones del artículo 132 del TROTU y de este artículo.

2. La petición del interesado será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, acompañado de los informes técnicos y jurídicos. La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva, en la que conste:

1.ª Descripción del emplazamiento, de los usos del suelo y, en su caso, de las construcciones e instalaciones existentes.

2.ª Identificación catastral de la parcela o parcelas objeto de la actuación, con indicación de la superficie de la misma.

3.ª Definición de las características del uso para el que se solicita autorización, así como de los parámetros edificatorios relativos a la ocupación de parcela, edificabilidad, retranqueos a linderos y a dominio público, altura, materiales y otros que sean necesarios en relación con los establecidos en el planeamiento urbanístico.

4.ª Dotación de servicios que pretende realizarse para el funcionamiento del uso pretendido y sus afecciones a las redes de servicios.

b) Plano de situación del enclave en el que pretenda realizar la actividad, a escala mínima 1/5.000, que reflejen la situación, límites y accesos de la finca, las construcciones e instalaciones existentes, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente.

c) Plano del edificio o instalación, en su caso, a nivel de anteproyecto.

3. Una vez recibido el expediente, si se apreciase la existencia de alguna deficiencia formal o de la documentación señalada en el apartado anterior, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio requerirá a la entidad local o al interesado para su subsanación en el plazo de diez días.

4. Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia cuando esta sea procedente, y siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 196. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de especial protección.*

1. En suelo no urbanizable de especial protección se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de las limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan General de Ordenación:

a) Usos permitidos: los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de construcción o instalación.

b) Usos autorizables:

1.ª La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigentes en su momento y excepcionalmente nuevas naves agrícolas o ganaderas que no supongan menoscabo de los valores a proteger.

2.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.

3.ª Actividades de interés público o social que potencien los valores objeto de la protección y que no supongan un deterioro para los mismos.

4.ª Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, sin cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin.

5.ª Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes, con cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente. El Plan General de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

6.ª La construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional en las condiciones señaladas en este reglamento.

c) Usos incompatibles: aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique el Plan General de Ordenación y en las condiciones que este señale.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores en los términos que disponga el Plan General de Ordenación y, en particular, la vivienda unifamiliar y las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de especial protección, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan Especial para su implantación.

Artículo 197. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de interés.*

1. En suelo no urbanizable de interés se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan General de Ordenación:

a) Usos permitidos:

1.ª Agrícolas, forestales y ganaderos, así como las construcciones necesarias para su ejecución.

2.ª Los de protección, conservación y mejora.

b) Usos autorizables:

1.ª Vivienda unifamiliar agraria, previa justificación de la vinculación de su promotor a una explotación agrícola o ganadera, así como al mantenimiento del terreno vinculado a la misma y la acreditación de la necesidad del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a dicha explotación, para residencia de su titular y gestor, así como de su unidad familiar.

2.ª Vivienda unifamiliar no vinculada a explotación agraria y ampliación de las viviendas existentes, en las condiciones señaladas en el artículo 83 de este reglamento.

3.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurran las condiciones del apartado 2 del artículo 127 del TROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.

4.ª Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social conforme a lo dispuesto en este reglamento.

5.ª Usos industriales.

6.ª Actividades extractivas.

7.ª Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente. En su caso, el Plan General de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique expresamente el Plan General de Ordenación, y en las condiciones que este señale.

d) Usos prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de interés, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan Especial para su implantación.

Artículo 198. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de infraestructuras.*

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, en suelo no urbanizable de infraestructuras el planeamiento señalará el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: Usos agrícolas, forestales y ganaderos, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.

b) Usos autorizables:

1.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengan amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurran las condiciones referidas en el artículo 127 del TROTU.

2.ª Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

3.ª Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que expresamente identifique el Plan General de Ordenación, y en las condiciones que este señale.

d) Usos prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

Artículo 199. *Determinaciones sobre los usos en núcleos rurales.*

En los núcleos rurales el planeamiento general deberá señalar el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: el residencial y todos aquellos que el Plan General de Ordenación señale como compatibles con él, en desarrollo del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.

b) Usos incompatibles y prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

Artículo 200. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de costas.*

1. En el suelo no urbanizable de costas el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 123 del TROTU y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, las determinaciones establecidas en el artículo 135 del TROTU.

2. El régimen de usos del Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano podrá incluir como usos autorizables aquellos que resulten de las actuaciones previstas en el mismo y que no necesiten para su realización de un nuevo instrumento de planeamiento.

3. Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 del TROTU. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2, podrá solicitarse autorización específica al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos establecidos en el artículo 134 de ese mismo Texto. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística en cualquier ámbito del suelo no urbanizable de costas.

4. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de planeamiento general, o que no recojan en el planeamiento general la categoría de suelo no urbanizable de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano con la excepción de los núcleos rurales tradicionales y del suelo que se clasifique como urbano.

CAPÍTULO IV

Suelo urbanizable

Artículo 201. *Definición y categorías.*

1. Constituirá el suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el Plan General de Ordenación por prever su posible transformación, a través de su urbanización, dimensionándose sobre la base de explícitos criterios de sostenibilidad territorial y urbanística, de conformidad con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística regulados en este reglamento.

2. La clasificación del suelo como urbanizable, sobre la base de los criterios señalados en el párrafo anterior, podrá distinguir, en su caso, la categoría de suelo urbanizable sectorizado, en el que identificará, en su caso, el suelo de urbanización prioritaria, y la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 202. *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios del suelo urbanizable dispondrán de los derechos y deberes establecidos en los artículos 139 y 140 del TROTU y en este reglamento, con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en este y los siguientes preceptos.

2. El ámbito espacial de referencia o área de reparto para calcular el aprovechamiento medio, se determinará por el Plan General definiéndose un aprovechamiento diferenciado para cada sector urbanizable, sin perjuicio de la adscripción de superficie de sistemas generales a la misma en la proporción adecuada. Con la finalidad de facilitar la gestión y el proceso de equidistribución, se podrán agrupar aquellos sectores que dispongan del mismo uso global o predominante.

Artículo 203. *Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable podrán intervenir en el desarrollo de su transformación de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate mediante las determinaciones relativas a la ordenación general en suelo urbanizable sectorizado, salvo que el Plan ya lo hubiese ordenado detalladamente.

2. En el supuesto de que se trate de suelo urbanizable no sectorizado, los propietarios o cualquier particular interesado podrán instar de la Administración urbanística actuante la aprobación del correspondiente Plan Parcial que delimite el sector o sectores correspondientes y establezca la ordenación detallada de alguno o varios de ellos, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para los terrenos cuya sectorización se proponga.

3. En los ámbitos del suelo urbanizable prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, solo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. Las limitaciones a la posible autorización contempladas en este apartado serán de aplicación cuando la ordenación detallada de los sectores prioritarios no estuviese prevista en el Plan General de Ordenación.

4. En los ámbitos de suelo urbanizable no prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable, conforme al régimen previsto para la categoría de suelo no urbanizable de interés, en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 139 del TROTU.

Artículo 204. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

1. Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan General de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes derechos:

a) Participar en la ejecución del polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos para que alcancen la condición de solar.

b) Edificar en los terrenos que les correspondan en la reparcelación, en las condiciones y plazos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística, el aprovechamiento urbanístico que les sea susceptible de apropiación conforme al apartado primero del artículo siguiente.

2. El derecho a edificar se adquiere una vez:

a) Obtenida la licencia urbanística correspondiente.

b) Cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

3. En todo caso, no podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, alternativamente, mediante aval, afección real registral, u otras garantías establecidas por importe del coste total de las obras de urbanización, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante.

Artículo 205. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan General de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los deberes a que se refiere el artículo 140 del TROTU, con las siguientes especificaciones:

a) Los propietarios cederán obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al aprovechamiento que exceda del aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación para compensar a propietarios integrados en polígonos, unidades de actuación con déficit de aprovechamiento en relación con el aprovechamiento medio.

b) No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación. En tales supuestos, el Plan General de Ordenación determinará la parte proporcional de gastos que corresponderá abonar a los propietarios de cada sector, atendiendo a criterios de superficie, de edificabilidad y otros requerimientos de cada sector. Si el Plan General de Ordenación no determinase dicha proporción se resolverá con el primero de los Planes Parciales que desarrollen dicho ámbito territorial.

c) Por lo que se refiere al deber de costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización del polígono o unidad de actuación correspondiente, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª El deber de ejecutar la urbanización alcanza a todos los terrenos del ámbito, salvo los destinados a sistemas generales.

2.ª La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios, salvo lo que exceda del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio del ámbito o sector.

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Artículo 206. *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

1. El Plan General de Ordenación fijará unos plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que no podrán superar los establecidos en las siguientes reglas, salvo justificación motivada en función de las características de la ordenación y la dinámica del concejo:

a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo, deberá señalarse un plazo para su formulación. En su defecto, dicho plazo no será superior a:

1.º Dos años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación en el caso de los Estudios de Detalle.

2.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación en el caso de los Planes Parciales y Especiales.

b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo:

1.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada no deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial. El plazo se reducirá a dos en las parcelas que ya tengan la condición de solar a la entrada en vigor del Plan.

2.º Seis años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial y los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General de Ordenación establezca la ordenación detallada.

3.º Ocho años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación cuando se requiera la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

c) En relación con el deber de edificación o, en su caso, rehabilitación, en defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que este señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan General de Ordenación, para el suelo urbano consolidado y para el sometido al régimen de las actuaciones de dotación, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos, sin perjuicio del cumplimiento del cómputo total de plazos establecido en la letra anterior.

d) En todo caso, para el suelo urbanizable prioritario el plazo para el cumplimiento del deber de edificación no podrá ser superior a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En caso de incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar por el transcurso del plazo para su cumplimiento o el transcurso acumulado de los plazos para la presentación del instrumento de planeamiento de desarrollo o para cumplir los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación, será de aplicación lo dispuesto en este reglamento.

3. Antes de la conclusión de los plazos señalados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se podrá solicitar una ampliación de los plazos por circunstancias justificadas.

4. El plazo para la solicitud de licencia de obras con la finalidad de la rehabilitación de un único edificio integrado en un programa de ejecución forzosa, tanto si encuentra ubicado en suelo urbano como en no urbanizable, y siempre que no se encuentre declarado en situación de fuera de ordenación, será el definido en la orden de ejecución derivada del resultado del informe de inspección técnica o de evaluación de los edificios a que se hace referencia en este capítulo. Dicho plazo no podrá superar los seis meses a contar desde la fecha de recepción por la propiedad de la orden de ejecución.

Artículo 207. *Deberes de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los deberes de uso, conservación y rehabilitación de terrenos y construcciones alcanzarán a la realización de las actuaciones contempladas en la legislación básica estatal, en los artículos 142 y 143 del TROTU y en la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda.

2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos.

3. El límite del deber legal de conservación alcanzará el 50 % del coste de construcción de una edificación de nueva planta en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 143 del TROTU, excluido el valor del suelo y considerando como costes adicionales requeribles mediante orden de ejecución concreta, los costes de realización de las obras relativas a satisfacer la accesibilidad universal y a la restauración de la eficiencia energética tal como son exigidos por la legislación estatal, si bien estos últimos no serán tenidos en cuenta para la eventual declaración de ruina económica de la edificación de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

4. El informe de inspección técnica de los edificios previsto en el apartado 1 del artículo 143 del TROTU se entenderá incluido en el informe de evaluación de los edificios regulado en la legislación estatal y autonómica en el ámbito de sus respectivas competencias.

TÍTULO V

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Actuación mediante polígonos, unidades de actuación y ámbitos de ejecución

Artículo 208. *Delimitación de polígonos, unidades de actuación y ámbitos de ejecución.*

1. La delimitación de los polígonos y unidades de actuación correspondientes a las actuaciones urbanísticas de ejecución sistemática, mediante ámbitos de gestión conjunta en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá cumplir los requisitos prescritos en el artículo 150 del TROTU. Se procurará que su delimitación espacial integre una morfología geométricamente regular y su perímetro esté conformado bien por sistema viario o bien por otros espacios de uso y dominio públicos.

2. La delimitación de los ámbitos de ejecución discontinuos correspondientes a las actuaciones dotacionales deberá cumplir los requisitos prescritos para la reparcelación discontinua o para los procedimientos alternativos de su desarrollo establecidos en este reglamento.

3. A los efectos de la limitación establecida en el artículo 150.5 del TROTU y con el fin de favorecer la correcta equidistribución de cargas y beneficios, la delimitación de polígonos y unidades de actuación, habrá de respetar:

a) Cuando se divida un sector de suelo urbanizable en varios polígonos, el aprovechamiento total asignado a cada uno de ellos habrá de ser equiparable. Excepcionalmente, cuando el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa

equiparación por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido, se podrá permitir la delimitación de polígonos en los que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea inferior al quince por ciento de este último.

b) Cuando se delimiten unidades de actuación en el interior de polígonos de actuación o se agrupen unidades de actuación de suelo urbano no consolidado para favorecer la gestión, la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector o de la agrupación de unidades de actuación sobre su superficie no podrá ser superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento lo justifique en los términos señalados en la letra anterior.

Artículo 209. *Cómputo de la superficie en orden a la adopción de acuerdos.*

1. Cuando para el desarrollo de una actuación urbanizadora la normativa urbanística requiera el acuerdo de un determinado porcentaje de superficie de la misma y alguna de las fincas en ella integradas perteneciera a varias personas en situación de proindiviso, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que pertenezca a los comuneros que se hubieran manifestado a favor del desarrollo de la actuación queda incluida en el porcentaje de terrenos cuyos titulares ya lo hubieran manifestado, sin necesidad de la aquiescencia del resto de comuneros al desarrollo de la misma.

2. En caso de discrepancia entre la superficie señalada en el planeamiento y la superficie real de los terrenos, se adoptará como cierta la existente en la realidad física de los mismos, justificada en un levantamiento topográfico suscrito por técnico competente.

Artículo 210. *Concepto y tipos de entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las asociaciones de propietarios y de otros interesados que, preceptiva o voluntariamente, se constituyan para, en las actuaciones sistemáticas definidas en el artículo 183, garantizar la gestión, ejecución y conservación de la urbanización así como, en su caso, de la edificación.

2. En función del sistema de actuación mediante el que se actúe, son entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación en el sistema de compensación.

b) Las asociaciones que, en su caso, formen los propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación de la urbanización.

d) Las Entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales.

3. En el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, cuando los propietarios no asuman la ejecución del polígono o unidad de actuación, podrán llegar a los acuerdos de colaboración, entre sí y con el urbanizador, que libremente pacten.

Artículo 211. *Régimen jurídico de las entidades urbanísticas dependientes.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, dependiendo en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por sus propios estatutos que habrán de ajustarse a lo dispuesto con carácter general en este capítulo y con carácter específico en este Título para cada sistema de actuación.

3. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, sus estatutos se atendrán a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración actuante. Asimismo, deben constar en los estatutos:

a) Nombre de la entidad, domicilio social, fines, concejo en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

b) Requisitos para ser miembro, de acuerdo a las siguientes reglas:

1.ª Debe reconocerse el derecho de los propietarios afectados por la actuación a incorporarse a la entidad con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores, pudiendo establecerse condiciones temporales para dicha incorporación.

2.ª Pueden establecerse condiciones para la incorporación de personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de la actuación.

c) Condiciones de representación, de acuerdo a las siguientes reglas:

1.ª Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración actuante, deben ser representados por una persona física.

2.ª Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.

3.ª Cada cotitular de una finca o derecho representará individualmente la parte de los mismos que le corresponda.

d) Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

e) Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad.

f) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

g) Normas sobre duración, disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

4. Las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se regirán, en lo no establecido por la normativa territorial y urbanística, por la legislación general de asociaciones, debiendo cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Ser entidades sin ánimo de lucro.

b) Estar plenamente adaptadas a la normativa vigente en materia de asociaciones y estar inscritas como tales en los registros correspondientes.

c) Tener como fines exclusivos la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización o el apoyo a la consolidación y competitividad de las empresas ubicadas en el polígono.

d) Reconocer en sus estatutos del derecho a la libre incorporación de propietarios o empresarios ubicados en la zona o polígono industrial, sin que puedan existir diferentes condiciones en función del tipo de asociados.

e) Regulación estatutaria referente a la posibilidad de efectuar reclamación ante el Ayuntamiento o Administración urbanística actuante responsable de la zona o polígono industrial, en lo relativo a la gestión de servicios públicos y conservación de la urbanización.

f) Regulación estatutaria para el caso de disolución o liquidación, estableciéndose que los bienes y derechos de la entidad serán entregados a una Entidad colaboradora de conservación del propio polígono o zona industrial o, en su defecto, a la Administración urbanística actuante.

Artículo 212. *Constitución y régimen de acuerdos.*

1. La constitución de las Juntas de compensación y de las asociaciones de propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus estatutos o la modificación de los mismos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

4. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales quedarán constituidas en el momento de la aprobación por la administración urbanística actuante del convenio que la habilite al efecto.

5. El acuerdo aprobatorio de la constitución o, en el caso de las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, el convenio habilitante se inscribirá en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, donde asimismo se archivará un ejemplar de los estatutos de la entidad y, en su caso, de su modificación, autorizado por personal funcionario competente.

6. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del órgano de gobierno de la entidad se inscribirán también en dicho registro.

7. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras serán recurribles ante la Administración urbanística actuante.

8. Los acuerdos de las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se adaptarán conforme a lo dispuesto en sus estatutos y con respecto a lo dispuesto en la legislación general reguladora del derecho de asociación. No obstante, cuando se trate de actuaciones de conservación del dominio público o de gestión de servicios públicos, las entidades actuarán bajo la tutela de la Administración titular de los mismos, ante la que podrá reclamarse.

Artículo 213. *Régimen de transmisiones y disolución.*

1. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

2. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y demás interesados y al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

3. Asimismo, cuando se trate de entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se estará a lo dispuesto en la legislación general de asociaciones.

Artículo 214. *Entidades de conservación de la urbanización.*

1. Las Entidades de conservación de la urbanización se regirán por las siguientes reglas:

a) La pertenencia a la misma será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

b) La cuota de conservación de cada propietario será la que, en función de sus aportaciones, figure en el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones sobre reparcelación o, en su defecto, la que señalen, los Estatutos de la Entidad de conservación de nueva creación.

c) La cuota de conservación debe ser proporcional al aprovechamiento que corresponda a los propietarios. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota de conservación se distribuye entre los propietarios según sus cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

d) En los estatutos de la entidad de conservación deben constar los recargos e intereses que genera la demora en el pago de las cuotas de conservación.

e) Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la Administración actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de conservación de la urbanización que se adeuden.

2. La conservación de zonas industriales de carácter local y de polígonos industriales, así como la prestación de servicios públicos o de interés público en las mismas, corresponderá a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se localicen, salvo que la Administración urbanística actuante hubiera sido el Principado de Asturias y asuma el deber de conservación y, en su caso, de prestación de servicios, mediante convenio suscrito con aquél.

3. Cuando se trate de zonas o polígonos de iniciativa particular y así se prevea en el planeamiento que establezca la ordenación detallada, una vez recibidas las obras de urbanización, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la conservación de la urbanización podrán ser atribuidas a los propietarios de las parcelas por un plazo de cinco años. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una entidad urbanística colaboradora de conservación. Transcurrido dicho plazo, la atribución de tales cargas podrá efectuarse cuando se justifique un desequilibrio entre los gastos de conservación y prestación de servicios y los ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas.

4. La gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, podrá ser asumida, total o parcialmente, mediante convenio con la Administración responsable. El citado convenio deberá ser suscrito por propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos de destino privado existentes en el ámbito. En este caso, todos los propietarios habrán de integrarse forzosamente en una entidad de conservación de la urbanización.

5. También los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios radicados en una zona o polígono industrial con representatividad suficiente, a juicio de la Administración actuante, podrán asumir, total o parcialmente, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, mediante convenio con la Administración responsable. En este caso, los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios se agruparán voluntariamente en una Asociación sin ánimo de lucro que se regirá por la normativa general que regule el derecho de asociación; dicha asociación se constituirá, mediante la firma del convenio señalado en entidad de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, siendo inscrita en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

6. A las Entidades reguladas en las letras anteriores se podrán ceder directamente, para su conservación y gestión de conformidad con lo establecido en el planeamiento, los bienes necesarios, debiendo revertir todos los ingresos que se produzcan a las necesidades de la zona o polígono y los bienes cedidos a la Administración de origen, sin que puedan ser gravados en forma alguna sin autorización expresa de la misma.

7. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales se podrán constituir con arreglo a lo dispuesto en la normativa general de asociaciones vigente, sin perjuicio de que el carácter de entidad colaboradora lo adquiera a través de la aprobación por parte de la administración urbanística actuante del convenio que con ella suscriba respecto a la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, debiendo cumplir las siguientes reglas:

a) La actuación de estas entidades se someterá al derecho privado y al convenio señalado, sin perjuicio de que los actos que afecten a la gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización sean controlados o fiscalizados por la Administración.

b) Los convenios a que se refiere el apartado anterior se ajustarán, en cuanto a su contenido, tramitación y demás aspectos, a lo dispuesto para los convenios de gestión urbanística en este reglamento.

Sección 1.ª Ejecución del suelo urbano no consolidado y de los sectores no prioritarios del suelo urbanizable

Artículo 215. *Modalidades de ejecución urbanizadora y régimen de la ejecución.*

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbano no consolidado, se desarrollará, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en el Título V del TROTU, por uno de las siguientes modalidades de ejecución:

a) Sistema de Compensación, regulado en la subsección 2.ª
b) Sistema de Cooperación, regulado en la subsección 3.ª
c) Sistema de Expropiación, regulado en la subsección 4.ª

2. La ejecución de los ámbitos de actuación discontinuos correspondientes a las actuaciones de dotación, deberá cumplir los requisitos prescritos en este reglamento.

3. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono o Unidad de Actuación es responsabilidad de quien ostente la condición de urbanizador, sea o no propietario de los terrenos afectados por la actuación urbanística, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios. A tales efectos, el urbanizador puede:

a) Disponer de los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar las obras de urbanización, mediante aportación o transmisión de los terrenos o aprovechamientos urbanísticos por parte de sus propietarios, en pleno dominio o limitada al derecho de superficie u otro derecho real existente o constituido al efecto, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la reparcelación.

b) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que a tales efectos se hayan reservado en los correspondientes instrumentos de gestión para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación. Para tales fines, será precisa la previa inscripción registral del instrumento que establezca la reparcelación.

4. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad de vigilar la ejecución de las obras de urbanización, así como de ordenar, con carácter de gastos de urbanización, las modificaciones respecto de lo ya ejecutado que no se ajuste al proyecto de urbanización aprobado para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables.

5. En caso de que quien ostente la condición de urbanizador incumpla las obligaciones, deberes o compromisos asumidos, o cuando incurra en mora, la Administración urbanística actuante declarará formalmente dicha situación, previa audiencia de los interesados, con las consecuencias que legalmente procedan de conformidad con lo establecido en la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de que, en cualquier caso, se proceda a la utilización de los medios de ejecución forzosa, en función del grado y naturaleza del incumplimiento, así como a la ejecución de la garantía establecida. No obstante, la Administración actuante, a la vista de las concretas circunstancias que concurran, podrá conceder una sola prórroga de los plazos de cumplimiento inicialmente establecidos. La concesión de la prórroga requerirá en cualquier caso declaración expresa por parte de la Administración, en la que se constate, cuando haya aumento de los costes de urbanización, la suficiencia de las garantías prestadas y su duración no podrá ser superior al plazo originario.

6. Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones comunes sobre ejecución de la urbanización, constituyen determinaciones específicas aplicables a las obras de ejecución en el sistema de compensación las siguientes:

a) Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse se harán por encargo de la Administración urbanística actuante o de la Junta de Compensación. El pago de estos Proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

b) En la contratación de la ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

1.ª Compromiso de la empresa de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.

2.ª Obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

3.ª Definición de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

4.ª Retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

5.ª Modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

c) Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse por dicha empresa siempre que el Proyecto de Actuación lo hubiera así previsto y se garantice el cumplimiento de las circunstancias establecidas en la letra b) anterior de este apartado.

d) Para realizar los actos señalados en el epígrafe b) del apartado 3 de este mismo artículo será necesario acuerdo de la asamblea de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los Estatutos como competencia de otros órganos de gobierno, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquella, sin necesidad de acuerdo expreso.

Subsección 1.ª Gastos y garantía de la urbanización

Artículo 216. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización que deberán sufragar los propietarios afectados por las actuaciones de urbanización comprendidas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable comprenderán los establecidos en el artículo 158 del TROTU, si bien con la aplicación de las prescripciones complementarias siguientes:

a) Los costes de las infraestructuras y servicios se complementarán, en su caso, con las referentes a la disposición de las infraestructuras de transporte público, tal como prescribe la legislación estatal de suelo vigente.

b) Las indemnizaciones se complementarán, en su caso, con los costes de realojamiento y retorno en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo vigente.

c) Los gastos generales correspondientes al sistema de urbanización de sectores prioritarios, se complementarán con los costes de gestión derivados de las actividades a llevar a cabo por el promotor de la actuación urbanizadora en la formulación y tramitación de los documentos jurídico-urbanísticos necesarios para la ejecución de la misma, en una cantidad que no podrá superar el 10 % del resto de gastos de urbanización.

2. Subsistirá la obligación de abonar las cuotas de urbanización cuando esta no hubiera sido completada por el responsable de hacerlo, o esté finalizada pero deteriorada, o cuando la afección real de la finca al pago de las cuotas de urbanización se hubiera inscrito y haya caducado y queden obras por realizar o abonar. A los efectos de lo establecido en la legislación estatal de suelo, serán exigibles los gastos de urbanización pendientes, con independencia de su inscripción registral.

3. La repercusión de los gastos de urbanización a las entidades titulares o concesionarias de los servicios urbanísticos, se realizará de forma preferentemente consensuada entre la empresa suministradora y los propietarios del polígono o unidad de actuación, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y ajustándose a los siguientes criterios:

a) Corresponderá a la entidad titular o concesionaria del servicio, dentro del polígono o unidad de actuación, el diseño y ejecución de los proyectos, obras e instalaciones necesarios que no sean obra civil a fin de lograr la conexión de la red, incluidas las instalaciones de extensión y los refuerzos que resulten procedentes, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, incluidas sus ampliaciones y refuerzos.

b) Los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística asumirán los costes derivados de las obras civiles correspondientes a la prestación del servicio, aportarán las autorizaciones que procedan y cederán a la entidad suministradora las instalaciones para la distribución y, en su caso, extensión.

c) Los gastos de entre los citados que, correspondiendo a la entidad titular o concesionaria del servicio, hayan sido financiados por los propietarios o por quien asuma la urbanización, podrán ser acreditados mediante las facturas o certificaciones que reflejen el coste de la ejecución material de la implantación de los servicios urbanos, a efectos de su pago por la entidad prestadora del servicio.

4. Cuando la entidad titular o concesionaria del servicio considere oportuno dar una dimensión a la red superior a la necesaria para atender la demanda solicitada, la empresa distribuidora costeará dicha superior dimensión.

Artículo 217. *Garantía de la urbanización.*

1. La garantía de urbanización tiene como finalidad asegurar ante la Administración actuante la ejecución de la urbanización, así como de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar durante la ejecución de la misma, pudiendo constituirse mediante cualquiera de las formas previstas en la normativa sobre contratos del sector público.

2. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique o, en su caso, sobre cada una de las fases completas que se establezcan en el planeamiento, que conformen ámbitos funcionales independientes susceptibles de ejecución individualizada, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

3. Su constitución se ajustará a las siguientes reglas:

a) Para urbanizaciones de iniciativa particular:

1.ª Se garantizará el tres por ciento de los costes de urbanización previstos en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada la publicación del mismo a la constitución de la citada garantía.

2.ª Se garantizará la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

b) En aquellos casos en los que el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada prevea el desarrollo mediante polígonos, la garantía señalada en el punto anterior se entenderá referida, en su caso, a la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Compensación.

c) La afectación real o garantía sustitutoria a que hace referencia el epígrafe c) del artículo 193 del TROTU podrá emplearse para garantizar la ejecución de la actuación correspondiente en cualquier sistema de actuación, pudiendo ser sustituida por cualquier otra garantía que la Administración actuante considere adecuada y suficiente. Dicha garantía estará sujeta a las prescripciones complementarias establecidas en el artículo 265 de este reglamento, y condicionada a su sustitución por aval bancario de importe equivalente en el momento en que se solicite la correspondiente licencia de edificación.

d) Cuando la Administración actúe a través de una sociedad urbanística, será suficiente con la afectación prevista en el artículo 193.c) del TROTU, sin necesidad de sustituirla por otra garantía.

e) Cuando en este reglamento se prevean cuantías y plazos distintos para constituir la garantía, se estará a lo dispuesto en esa regulación particular.

4. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda la Administración actuante, sin que se haya constituido la garantía, esta puede acordar la caducidad de los efectos del planeamiento urbanístico legitimador de la actuación o modificar el sistema de actuación, sin derecho a indemnización por el incumplidor.

5. Procederá el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

6. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 4.

7. La cancelación o devolución de la garantía solo procede una vez que la Administración actuante haya recibido la urbanización y transcurra el plazo de garantía.

8. En todo lo no regulado en este artículo, se estará, de forma complementaria, a lo dispuesto en materia de garantías en la normativa sobre contratación administrativa.

9. El incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, habilitará a la Administración actuante para adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:

a) Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.

b) Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.

Subsección 2.ª Sistema de Compensación

Artículo 218. *Instrumentos de gestión.*

1. La gestión de este sistema de compensación comporta la formulación de un Proyecto de Actuación, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Compensación, salvo que los propietarios afectados por la actuación urbanizadora acuerden por unanimidad la aplicación del procedimiento conjunto o pertenezcan a un solo titular, utilizándose entonces como instrumento de gestión el acuerdo de la Administración urbanística actuante aprobatorio de la reparcelación, prescindiéndose de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

2. En cualquiera de los supuestos a los que se hace referencia en el apartado anterior, para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación de un Proyecto de Urbanización, que podrá ser objeto de tramitación simultánea junto con el resto de los instrumentos de gestión.

Artículo 219. *Características del Proyecto de Actuación.*

1. El Proyecto de Actuación en el sistema de compensación se constituye en el instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones de éstos con la Administración urbanística actuante y las condiciones estatutarias de incorporación a la Junta, sus órganos de gobierno y administración y el régimen de su funcionamiento.

2. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en esta, ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en este reglamento para los Sistemas Generales adscritos en suelo no urbanizable. Las Administraciones públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán también suscribir el Proyecto de Actuación.

3. El Proyecto de Actuación podrá ser suscrito también por empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Los acuerdos deben alcanzarse con propietarios que representen como mínimo el porcentaje señalado en el apartado 2 anterior.

b) Se incorporará al contenido del Proyecto el documento que acredite el acuerdo.

Artículo 220. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

El Proyecto de Actuación contendrá las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones generales.

b) Estatutos de la Junta de Compensación.
c) Bases de actuación.
d) Determinaciones sobre la reparcelación.
e) Determinaciones sobre la urbanización.

Artículo 221. *Determinaciones generales.*

Con carácter general, los Proyectos de Actuación deben incluir:

a) Identificación del ámbito de actuación, que deberá coincidir con un Polígono o Unidad de Actuación completos, sin perjuicio de los ajustes previstos en el Plan General de Ordenación que no supongan modificación de este.
b) Información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación. Para ello, se podrá solicitar la colaboración de la Administración actuante.
c) Relación de los propietarios de las fincas y titulares de derechos incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades y domicilios que, a efectos de notificaciones, consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá entenderse como titular al registral. Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.
d) Planos de identificación y localización del polígono o unidad de actuación.
e) Importe y modo de constitución de la garantía de urbanización.
f) Costes de urbanización previstos en el proyecto de urbanización o, en su ausencia, una estimación de los mismos.

Artículo 222. *Estatutos de la Junta de Compensación.*

Los Proyectos de Actuación habrán de incluir una propuesta de estatutos de la Junta de Compensación con el siguiente contenido mínimo:

a) Datos generales de la entidad: nombre, domicilio, identificación del polígono o unidad de actuación, objeto y fines.
b) Condiciones de incorporación, que no podrán ser más gravosas para unos propietarios que para otros, con independencia de su condición de fundador. Potestativamente, se señalarán las condiciones para la incorporación de personas que aporten financiación o empresas urbanizadoras que asuman la ejecución total o parcial de las obras de urbanización.
c) Condiciones de representación, que deben de respetar las siguientes reglas:

1.ª Tanto los propietarios como las demás personas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración urbanística actuante, podrán ser representados por una persona física.
2.ª Los cotitulares de una finca o derecho actuarán cada uno en representación de la proporción de la que sean propietarios en consonancia con lo señalado en este reglamento.
3.ª Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.

d) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos; régimen de convocatorias, constitución y adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.
e) Recursos legalmente procedentes contra los acuerdos que se adopten.
f) Medios económicos y reglas para la recaudación de las cuotas que con carácter ordinario o extraordinario pudieran acordarse.
g) Normas sobre disolución y liquidación de la entidad.
h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

Artículo 223. *Bases de Actuación.*

Los Proyectos de Actuación incluirán unas bases de actuación referidas, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas, así como de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse. Dichos criterios serán los dispuestos en la normativa estatal de régimen de suelo y valoraciones cuando no haya acuerdo entre los propietarios.

b) Criterios para la valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

c) Los supuestos de incumplimiento de las obligaciones por parte de los miembros de la entidad que den lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

d) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la entidad esté facultada para edificar y los criterios para la fijación del precio de venta a terceros.

e) Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad.

f) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

g) Criterios para la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación, en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

h) Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

i) Criterios para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

j) Forma de exacción de las cuotas de conservación hasta la recepción de las obras por parte de la Administración actuante que las reciba.

k) Reglas para, en su caso, transformar la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

Artículo 224. *Determinaciones sobre la reparcelación y urbanización.*

1. El Proyecto de Actuación establecerá el plazo para presentar el Proyecto de Compensación completo, si no se hubiese redactado y presentado para su tramitación conjunta y simultáneamente con él.

2. Cuando, previa o simultáneamente, no se hubiese redactado y presentado para su tramitación el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Actuación deberá incluir las bases para la urbanización del ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos:

a) El plazo para que la Junta de Compensación elabore el Proyecto de Urbanización completo.

b) Determinaciones que se consideren adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

c) Criterios y procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización, así como y en su caso, la ejecución de las obras de edificación.

d) Momento en que pudiera edificarse sobre solares resultantes, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

Artículo 225. *Tramitación del Proyecto de Actuación.*

1. De acuerdo al apartado 6 del artículo 172 del TROTU, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el establecido para los Estudios de Detalle, si bien con las siguientes precisiones:

a) Aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación, la Administración urbanística actuante lo publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y lo notificará individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia que coincidirá en el tiempo con el trámite de información pública, durante el cual podrán presentar las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación al Proyecto.

b) El período de información pública será de un mes.

c) Se considerarán propietarios afectados tanto los de los terrenos incluidos en el ámbito de gestión como los de suelo exterior que deban hacer efectivo su derecho dentro de dicho ámbito.

d) Finalizado dicho plazo la Administración actuante debe resolver sobre la aprobación del Proyecto de Actuación tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, o denegar motivadamente su aprobación. Este acuerdo deberá ser igualmente notificado a todos los propietarios afectados y a quienes hubieran comparecido en el expediente y en el mismo podrá designar un representante en el órgano rector de la Junta.

2. Del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación se dará traslado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan y el depósito de los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 226. *Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación.*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación conlleva la aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Cualquier alteración en sus previsiones precisará su previa modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación del Proyecto de Actuación.

2. Asimismo, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, todos los terrenos del ámbito de la actuación quedan vinculados a la misma. Los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en dicho ámbito o de los derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en él, se constituirán en Junta de Compensación, debiendo manifestar expresamente su intención de incorporarse a la misma, con los efectos del artículo 173 del TROTU.

Artículo 227. *Constitución de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación válidamente constituida en los términos del artículo 175.1 del TROTU se inscribirá en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias. Una vez inscrita, el titular del órgano administrativo del que dependa orgánicamente el Registro lo comunicará al Presidente de la Junta.

2. A tal fin, la Junta de Compensación debe constituirse antes de dos meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, mediante escritura pública o documento protocolizado notarialmente, en el que conste:

a) Relación de sus propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que sean titulares.

c) La composición del órgano de gobierno, con expresión de las personas físicas designadas para ocupar los cargos.

d) Acuerdo de constitución.

3. En el documento que formalice la constitución de la Junta se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el ámbito de la actuación, expresando su superficie y situación.

Artículo 228. *Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.*

1. Constituida la Junta, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, en particular, al pago de los gastos de urbanización que correspondan. Esta circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria.

2. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de la Junta de Compensación obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

3. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas y demás sanciones que se le impongan sobre los miembros que directamente hubieran intervenido en la Comisión de la infracción o hubieran percibido los beneficios derivados de la misma.

4. Asimismo, la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros o, en su caso, instar la expropiación de sus

terrenos en beneficio de la Junta de Compensación. A efectos de acreditar la deuda será título suficiente la certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación.

5. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta que transcurra un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

6. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Artículo 229. *Composición y órganos de gobierno.*

1. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, así como de los de terrenos exteriores que deban hacer efectivo su derecho en el mismo que hayan aceptado el sistema, entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de actuación, y, en su caso, empresas urbanizadoras que se hayan incorporado a la misma.

2. Toda Junta contará, como mínimo, con los siguientes órganos de gobierno: asamblea y presidente, siendo los demás órganos de carácter potestativo. La asamblea estará constituida por los propietarios adheridos. El presidente representa a la asamblea con los poderes que estatutariamente se le otorguen.

3. Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante.

4. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en la asamblea, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o Unidad de Actuación. El representante de la Administración urbanística actuante, cuando esta carezca de la propiedad de bienes en el ámbito de la actuación, podrá intervenir en las deliberaciones del órgano de gobierno con derecho a voz, pero no a voto.

Artículo 230. *Incorporaciones, expropiaciones, transmisiones y responsabilidad.*

1. Los procedimientos relativos a las disposiciones señaladas en este artículo se ajustarán a las determinaciones establecidas en los artículos 173, 177 y 178 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias expresadas en este reglamento con respecto a la eventual incorporación de empresas urbanizadoras. La incorporación de los propietarios deberá formalizarse mediante escritura pública de adhesión.

2. La Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, procederá a la expropiación de los terrenos y demás bienes o derechos afectados. Una vez aprobado el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas, deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación.

3. No obstante lo anterior, cuando así se contemple en el Proyecto de Actuación podrán incorporarse propietarios en cualquier momento antes del levantamiento del acta de ocupación y pago o depósito de la valoración, y siempre que contribuyan al costeamiento de los gastos de urbanización generados hasta ese momento, con los intereses y recargos que procedan. El pago de las cantidades adeudadas producirá la cancelación inmediata del procedimiento de expropiación.

4. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad urbanística colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento en que se acredite la transmisión mediante documento público.

Artículo 231. *Modificaciones.*

Las modificaciones que se produzcan en la Junta de Compensación, relativas a la incorporación de empresas urbanizadoras o cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta, disolución y liquidación, deberán seguir el mismo procedimiento de aprobación

del Proyecto de Actuación y se comunicarán al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, a través de la Administración urbanística actuante.

Artículo 232. *Disolución.*

La disolución de la Junta de Compensación se produce por acuerdo de la Administración urbanística actuante, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de sus fines y obligaciones. En particular, cuando la conservación de la urbanización se atribuya a los propietarios, la disolución de la Junta requiere la previa constitución de la correspondiente Entidad de Conservación.

Artículo 233. *Proyecto de Compensación.*

1. El Proyecto de Compensación, elaborado con arreglo a lo previsto en el artículo 176 del TROTU, es el documento jurídico-urbanístico que determina las cesiones obligatorias y la equidistribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico, salvo que el Proyecto de Actuación ya hubiera incluido las determinaciones completas sobre la reparcelación.
2. No se podrá aprobar el Proyecto de Compensación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación. La aprobación del Proyecto de Compensación se realizará una vez que se haya producido el pago o depósito de la valoración establecida en el Proyecto de Expropiación.
3. Serán de aplicación a la formulación de los Proyectos de Compensación las reglas y criterios para la reparcelación establecida en este reglamento.
4. Las determinaciones de los Proyectos de Compensación se han de plasmar en una documentación escrita y gráfica análoga a la establecida para los Proyectos de Reparcelación. La única determinación específica de los Proyectos de Compensación, de carácter potestativo, es la consistente en la reserva de terrenos a favor de la Junta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 234. *Tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación.*

1. Los Proyectos de Compensación se someterán, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta de Compensación, debiendo adoptarse el acuerdo por los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la actuación urbanizadora, incluidas las superficies exteriores al citado ámbito pero cuyas personas propietarias deban hacer efectivos sus derechos en este, ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en este reglamento.
2. Cuando haya propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación, junto al Proyecto de Compensación se redactará por la Junta el correspondiente Proyecto de Expropiación y se someterá al mismo trámite descrito en el apartado anterior.
3. En el supuesto del apartado anterior y cuando se emplee el procedimiento de Tasación Conjunta, el Proyecto de Expropiación se tramitará teniendo en cuenta que la aprobación será otorgada por la Junta de Compensación, siendo esta también la que promueva el trámite de información pública y la notificación de las hojas de aprecio.
4. Informados el Proyecto y las alegaciones por la Administración actuante, esta remitirá el Proyecto de Expropiación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su pronunciamiento en el plazo de dos meses. Si la Comisión lo aprobase definitivamente, la Administración actuante procederá, en el plazo de dos meses a pronunciarse sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. El Proyecto se entenderá aprobado si transcurriera el citado plazo sin que la Administración hubiera comunicado su resolución.
5. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por la Administración urbanística actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
6. La Administración urbanística actuante, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, procederá, en cualquier caso, a otorgar certificación acreditativa a los

efectos de la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad, que se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria estatal. La Administración urbanística actuante dará también traslado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

7. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, y siempre que no se opongan al Proyecto de Compensación ni al Plan que se ejecute, una vez aprobadas por la Administración urbanística precisarán certificación acreditativa a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los mismos términos que se establecen en el apartado anterior.

Artículo 235. *Efectos de la aprobación.*

1. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante. Con idénticos fines se podrán ocupar los demás terrenos objeto de urbanización.

3. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes salvo que se sustituya dicha afección por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

4. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada para la cuenta de liquidación provisional del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados o avalados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

Artículo 236. *Procedimiento conjunto.*

1. El acuerdo unánime de los propietarios afectados por una actuación urbanizadora posibilita el desarrollo del procedimiento conjunto en los términos establecidos en el artículo 174 del TROTU.

2. El acuerdo al que se hace referencia en el apartado anterior deberá:

a) Relacionar los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y designar a la persona física que actúe como representante de los propietarios, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

b) Identificar registral y catastralmente las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.

c) Incluir documentos de información que reflejen adecuadamente, incluyendo planos a escala suficiente, la situación del ámbito de actuación, las características topográficas, naturales, construcciones y parcelación.

d) Respetar los criterios y reglas que para la reparcelación se establecen en este reglamento.

e) Especificar el importe y modo de constitución de la garantía de urbanización que asegure la ejecución subsidiaria de la actuación por la Administración.

3. Cuando el acuerdo sea presentado por el propietario único de los terrenos afectados o por comunidad en proindiviso en la que no exista oposición por parte de ningún condueño, las determinaciones sobre la reparcelación pueden limitarse a la identificación de los terrenos que deban ser objeto de cesión a la Administración urbanística actuante. En otro caso, las reglas para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados, la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y la determinación de las

compensaciones e indemnizaciones, podrán sustituirse por otras acordadas libremente por los propietarios.

4. El documento conteniendo el acuerdo de los propietarios, para que produzca los efectos señalados en el apartado 1 anterior, precisa ser formalizado en escritura pública y aprobado por la Administración urbanística actuante, siguiendo el procedimiento que se regula en el artículo siguiente.

Artículo 237. *Tramitación del procedimiento conjunto.*

1. En el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa que acredite los extremos sobre los que verse el acuerdo, la Administración urbanística deberá someter la misma a información pública e informe por los servicios administrativos correspondientes por plazo de un mes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación corresponde a quienes presentan el acuerdo, mediante las correspondientes certificaciones registrales y catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

2. Concluida la información pública, a la vista de las alegaciones presentadas y, en su caso, de los informes municipales, la Administración actuante aprobará definitivamente el documento o denegará su aprobación en el término de un mes. Este acuerdo se notificará a quien hubiere presentado la documentación actuando en representación de los propietarios y a quienes hubieren presentado alegaciones.

3. Cuando recaiga la aprobación definitiva, no será necesaria ninguna nueva formalización. La aprobación del documento conteniendo el acuerdo unánime de los propietarios producirá los mismos efectos jurídicos que el acuerdo aprobatorio de un Proyecto de Compensación. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización de la propiedad, bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación de la aprobación definitiva.

4. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

Subsección 3.ª Sistema de Cooperación

Artículo 238. *Características del sistema de cooperación.*

1. Tal como establece el artículo 179 del TROTU, el sistema de cooperación es un sistema de iniciativa pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, previa reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

2. Podrá prescindirse de la reparcelación cuando todos los propietarios de los terrenos afectados renuncien expresamente a ella y la localización que propongan para el aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante sea expresamente aceptado por esta.

Artículo 239. *Sujetos de la gestión urbanística.*

1. En el sistema de cooperación actúa como sujeto de la gestión urbanística de iniciativa pública la Administración urbanística actuante.

2. Para el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras comprendidas tanto en el urbano no consolidado como en cualquiera de las situaciones de urbanizable, podrán utilizarse las formas de gestión directa o indirecta que permita la legislación referida a la Administración urbanística actuante y que resulten más adecuadas a los fines previstos en el instrumento de planeamiento que se ejecute. En particular, la Administración podrá:

a) Mediante gestión directa:

1.ª Desarrollar la actividad de ejecución del planeamiento directamente, actuando sin órgano diferenciado, o

2.ª A través de entidad de derecho público, o

3.ª A través de una sociedad mercantil de capital íntegramente público, que se cree exclusivamente con tal finalidad.

b) Mediante gestión indirecta:

1.ª Encomendar, en régimen de libre concurrencia, la gestión del polígono o unidad de actuación a una sociedad mercantil de capital mixto exclusivamente con tal finalidad, conforme a lo establecido 13 del TROTU.

2.ª A un promotor-urbanizador seleccionado mediante procedimiento concurrencial análogo al establecido para el suelo urbanizable prioritario.

Artículo 240. *Innecesariedad de la reparcelación.*

El acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación, en su caso, producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación a su patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Artículo 241. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización se distribuirán y harán efectivos en virtud de lo regulado en el artículo 180 del TROTU.

2. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración urbanística actuante. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

3. El aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización se producirá a solicitud de los propietarios y siempre que resulte justificado. En cualquier caso, su concesión no podrá ser superior a dos años ni prolongarse al inicio de la edificación y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

4. Los aplazamientos en el pago devengarán a favor de la Administración el tipo de interés legal del dinero.

5. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento de sus cuotas y deberán avalar los costes pendientes de pago.

Artículo 242. *Asociaciones administrativas de cooperación.*

1. De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 179 del TROTU, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. Estarán constituidas por los propietarios de los terrenos integrados en el ámbito de actuación que se incorporen a las mismas.

2. La pertenencia a una asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

3. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación, serán sometidos a la aprobación de la Administración urbanística actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, será objeto de inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

4. Los propietarios, constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

5. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes.

6. Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

a) Representar a los propietarios asociados en sus relaciones con la Administración actuante.

b) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del planeamiento en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate.

c) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ellas denunciando los defectos que se observen, proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las mismas.

d) Colaborar con la Administración en el cobro de las cuotas de urbanización.

e) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración los reparos oportunos.

f) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

g) Promover con la Administración urbanística actuante la adopción de cualquiera de las alternativas posibles de gestión indirecta contempladas este reglamento para el desarrollo y ejecución del polígono o unidad de actuación concreta.

h) Formular Proyectos de Reparcelación, si ha sido constituida dentro del plazo y mayorías previstos en este reglamento.

Subsección 4.ª Sistema de Expropiación

Artículo 243. *Características del sistema de expropiación.*

1. En virtud de lo establecido en el artículo 184 del TROTU, cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

2. En la relación de bienes o derechos afectados, los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

3. La delimitación del ámbito expropiatorio se realizará bien mediante la definición previa en el planeamiento que establezca la ordenación detallada del mismo, o bien conforme al procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 244. *Sujetos de la gestión urbanística y liberación de la expropiación.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en este reglamento, en el sistema de expropiación el sujeto de la gestión urbanística será la Administración actuante cuando asuma esta la gestión directa y, en el caso de gestión indirecta, se podrá encomendar la ejecución a una sociedad urbanística o a un particular.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 186 del TROTU, la Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales pertenecientes a las Administraciones Públicas y sus entes dependientes.

3. La liberación de la expropiación podrá concederse de oficio o a instancia de parte cuando la Administración urbanística expropiante estime oportuna su adopción y sea compatible con los intereses públicos que legitiman la actuación, habida cuenta del interés público y de la importancia de las obras de urbanización o de las de edificación realizadas o en construcción, o de cualquier circunstancia que la haga aconsejable.

4. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará los bienes afectados por la liberación, las condiciones, términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación estableciéndose, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. Se dará audiencia al beneficiario, en su caso, para que alegue lo que a su derecho convenga y al propietario a efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de dichas condiciones.

5. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, a la vista de las alegaciones, en su caso, formuladas por el beneficiario y previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias». Si esta resolución se dictara con

posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular. En dicha resolución deberá tenerse en cuenta que:

a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario.

b) Deberá precisar, para su validez, los bienes o derechos afectados por la liberación, los términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística.

c) Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de este.

6. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 245. *Pago mediante adjudicación de terrenos localizados en el mismo ámbito.*

Además de lo dispuesto en este reglamento para el pago mediante adjudicación de terrenos, cuando éstos se sitúen en el mismo ámbito objeto de expropiación, el pago se realizará una vez finalizada la urbanización mediante entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta a que se refiere el apartado 3 del artículo 267.

Sección 2.ª Ejecución de los sectores prioritarios del suelo urbanizable

Artículo 246. *Características del sistema de actuación en los sectores prioritarios.*

1. La gestión de estos suelos se desarrollará de acuerdo a las determinaciones y procedimientos establecidos en el artículo 160 y concordantes del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en este artículo.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 164 del TROTU, en la opción de convocatoria de concurso para la selección del urbanizador, la Administración urbanística aprobará el pliego de cláusulas administrativas que vayan a regir el mismo y que incluirá, además de lo señalado legalmente:

a) Los criterios de adjudicación y su baremación, que, en todo caso, deberán ser objetivos, ponderados y vinculados, entre otros aspectos, a:

1.º La condición de ser propietario de terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

2.º La mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con los propietarios de los terrenos afectados.

3.º La menor retribución del urbanizador.

4.º La mayor calidad de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

5.º El mayor número o edificabilidad de viviendas protegidas previsto y los menores precios de venta de estas en los terrenos que, en su caso, le corresponda edificar.

6.º Los plazos más equilibrados para el desarrollo y ejecución de la actuación.

7.º Otros compromisos del urbanizador en cuanto a ejecución de equipamientos comunitarios y, en su caso, suelo industrial.

b) El plazo de presentación de las ofertas por los interesados será como mínimo de dos meses y un máximo de tres, plazo que se contará desde la publicación del concurso. Las ofertas deben ir acompañadas de una propuesta de proyecto de actuación prioritario. Tanto la oferta como la propuesta se presentarán en plica cerrada.

c) El plazo en que se resolverá el concurso desde la fecha de la publicación de su convocatoria, con un máximo de cuatro meses desde la misma. El citado plazo podrá ser objeto de interrupción cuando se hubiera acordado su tramitación simultánea junto con el plan urbanístico.

d) El importe de la garantía provisional, que será de un dos por ciento del coste de la urbanización estimado por el Plan Parcial o, en su caso, por la Administración urbanística actuante.

3. Los criterios a que se refiere la letra a) del apartado anterior se indicarán por orden decreciente de importancia, así como por la ponderación que se les atribuya.

4. Para facilitar a los concursantes la elaboración de su propuesta la Administración actuante prestará su colaboración a quienes tengan intención de tomar parte en el concurso.

5. No será exigible la clasificación de contratista para ser urbanizador, salvo en el caso de que el urbanizador dispusiera de la condición de contratista clasificado y manifestara su voluntad de ejecutar directamente las obras de urbanización. Dicha eventualidad deberá reflejarse en el pliego de condiciones objeto de la convocatoria del concurso.

6. La financiación de la actuación urbanizadora a gestionar por el urbanizador se desarrollará según las modalidades siguientes:

a) Mediante el abono en metálico por los propietarios afectados al urbanizador, a través de la emisión de cuotas de urbanización determinadas dividiendo los costes de urbanización entre el aprovechamiento urbanístico patrimonializable (medidas en €/ua).

b) Mediante la entrega de una parte del aprovechamiento urbanístico materializable en solares edificables al urbanizador de valor equivalente a los costes de urbanización determinado dividiendo los costes de urbanización entre el valor económico del aprovechamiento urbanístico patrimonializable (medido en tanto por uno).

7. Todos los abonos a realizar entre el urbanizador y propietario, sean en metálico o en suelo edificable, deberán ser garantizados recíprocamente mediante cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de contratos del sector público.

8. Los propietarios que voluntariamente renuncien a cooperar a través de alguna de las dos modalidades en el desarrollo de la actuación, deberán ser expropiados a favor del urbanizador de acuerdo a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en materia de suelo.

9. La retribución al urbanizador mediante cuotas de urbanización debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe ser inferior a un mes, deben ser aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una cuenta detallada y justificada de los gastos a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.

b) La liquidación individual de cada propietario debe ser notificada con indicación del plazo para su pago en período voluntario, y de las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago en la forma establecida por la normativa tributaria.

c) En caso de impago en período voluntario la Administración urbanística actuante optará entre:

1.ª Previa petición del urbanizador, ejercitar la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. La solicitud podrá incluir, igualmente, que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

2.ª Adjudicar las parcelas previstas en el Proyecto de Reparcelación como compensación por los gastos de urbanización.

d) La liquidación final de las cuotas abonadas a buena cuenta debe efectuarse en la cuenta de liquidación final de la reparcelación.

e) Una vez abonadas las cuotas, estas habrán de ser garantizadas ante la Administración actuante mediante cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas en el plazo de un mes. Dichas garantías podrán cancelarse una vez se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes a las citadas cuotas.

10. En su caso, la retribución del urbanizador mediante solares urbanizados se concretará en la reparcelación, con los siguientes efectos:

a) Las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectadas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

b) El urbanizador, en cuanto perceptor de esta modalidad de retribución, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

11. Cuando tras la ejecución de la actuación se justifiquen variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por la Administración actuante y no imputables al urbanizador, los propietarios abonarán estos excesos en efectivo.

12. Para lo no previsto en el TROTU ni en este reglamento, se estará a la regulación establecida en el contrato de servicios de la legislación de contratos del sector público.

Sección 3.ª La reparcelación urbanística

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 247. *Concepto y funciones.*

1. Tal como se establece en el artículo 190 del TROTU, se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación o ámbito espacial de referencia, sean estos continuos o discontinuos, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivada de la ordenación urbanística entre los interesados.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística será necesaria siempre que el planeamiento urbanístico asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

b) La regularización de las fincas será necesaria para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3. Cualquiera de las finalidades que se configuran en el apartado anterior como objeto de la reparcelación justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.

4. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación y, en concreto, en la modalidad de ejecución del urbanizable prioritario, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.

5. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o Unidad de Actuación.

Artículo 248. *Unidad reparcelable.*

1. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia que resulte afectado por la reparcelación.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico o, cuando no se contuviere en este, mediante el procedimiento establecido para la delimitación del polígono o unidad de actuación.

3. Si se modificare el ámbito de la actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá este y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

4. En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia delimitados a efectos de ejecución del instrumento de planeamiento.

5. En las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en este reglamento, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso

referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del instrumento de planeamiento que se ejecute y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

Consecuente y adicionalmente a su discontinuidad, la unidad reparcelable se constituirá de manera voluntaria entre el titular de la parcela edificable que tenga atribuido un excedente de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior y el titular de la o de las parcelas dotacionales cuya superficie sea la proporcional que resulte del incremento atribuido en los términos establecidos en este reglamento.

Artículo 249. *Inclusión de suelos exteriores.*

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del instrumento que contenga la reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies de suelo exteriores al polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.

2. La inclusión en la unidad reparcelable de terrenos exteriores al polígono o unidad de actuación se efectuará:

a) Cuando dichas superficies estuviesen incluidas en el ámbito de la actuación.

b) En otro caso, bastará un mero trámite de información pública de quince días de la unidad reparcelable rectificada.

3. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del ámbito de la actuación, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

Subsección 2.ª Contenido de la reparcelación

Artículo 250. *Reglas generales en la formulación del Proyecto de Reparcelación.*

1. El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los criterios técnicos y reglas jurídico-urbanísticas establecidas en el artículo 192 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Los procedimientos de valoración de las fincas aplicables a la reparcelación, serán los establecidos en la legislación estatal en materia de suelo.

3. En la adjudicación de las fincas de resultado establecidas en la ordenación urbanística aprobada, se procurará que su situación espacial coincida con la ubicación de las parcelas originarias de las que traen causa. En el caso de imposibilidad de aplicación del principio de superposición por el destino dotacional público de las mismas, se adjudicarán parcelas edificables lo más próximas posibles a la localización espacial de las parcelas originarias.

4. Con la finalidad de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los diferentes usos presentes en la unidad reparcelable y adecuar la equidistribución a las condiciones de mercado en el momento de la reparcelación, procederá la aplicación de coeficientes actualizados de homogeneización a las edificabilidades atribuidas a los usos pormenorizados previstos en la ordenación aprobada, coeficientes derivados de los valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso, determinados en un estudio de mercado en los términos establecidos en este reglamento. Dichos coeficientes se considerarán determinaciones propias del proyecto de reparcelación y se tramitarán conjuntamente con este.

5. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

6. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse al urbanizador en suelo urbanizable prioritario o a empresas que ejecuten la urbanización en los sistemas de compensación o cooperación en concepto de gastos de urbanización, deberán hacerse mediante acuerdo separado, en el mismo instrumento reparcelatorio.

7. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados anteriormente, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación.

8. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

9. Con la finalidad de evitar los proindivisos, durante el plazo de 15 días los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio, mediante acta notarial, ofreciendo de manera simultánea y alternativa, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, estableciéndose un plazo de 10 días al requerido para la elección de la preferencia de pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

Artículo 251. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. En la cuenta de liquidación provisional del instrumento que contenga la reparcelación se incluirán las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por exceso como por defecto, y cualquiera que sea su cuantía. En este apartado se incluirán las compensaciones económicas derivadas de la escasa entidad de los derechos edificatorios.

2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 192 del TROTU.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio instrumento que contenga la reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de redacción de proyectos.

4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de estas.

Artículo 252. *Documentación del Proyecto de Reparcelación.*

1. Las determinaciones referentes a los criterios y reglas para la reparcelación se han de plasmar en la documentación escrita y gráfica siguiente que conforma el Proyecto de Reparcelación:

a) Memoria, en la que se incluirán:

1.ª Las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y las peculiaridades que en su caso concurran.

2.ª La descripción de la unidad reparcelable.

3.ª Los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, incluida la determinación de los coeficientes de homogeneización actualizados establecidos en este reglamento.

4.ª Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

5.ª Los criterios de adjudicación.

6.ª Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

7.ª Cualquiera otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico ponderado con los coeficientes de homogeneización actualizados que a cada finca de resultado corresponda, así como la designación nominal de los adjudicatarios y justificación de la correspondencia de las fincas de origen y resultado.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de planeamiento.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos redactados en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos, con el siguiente contenido:

1.ª Plano de situación y relación con la ciudad.

2.ª Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o unidad de actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorporen a ellos titulares de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.

3.ª Plano de la ordenación urbanística aprobada en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

4.ª Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

5.ª Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

6.ª Plano superpuesto de los de información y adjudicación correspondientes a los números 2.ª y 5.ª de este epígrafe.

2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en la debida forma.

3. La documentación a que se refieren los apartados anteriores podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Subsección 3.ª Procedimiento para la reparcelación

Artículo 253. *Iniciación y efectos.*

El proceso de iniciación del expediente de reparcelación y los efectos que ello comporta se ajustarán al procedimiento establecido en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 191 del TROTU.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración urbanística actuante deberá recabar de oficio del Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.

Artículo 254. *Interesados.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este reglamento con carácter particular respecto de los diferentes sistemas de actuación que precisan la reparcelación, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono o unidad de actuación de que se trate. Igualmente y con la finalidad de refinanciación de los recursos públicos utilizados en la obtención de los suelos dotacionales, la Administración en el caso de que hubiera obtenido por expropiación anticipada a la reparcelación privada, terrenos calificados por el planeamiento como sistemas dotacionales públicos inscritos o adscritos al polígono o unidad de actuación, en los términos establecidos en este reglamento.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan durante la información pública y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3. Las disposiciones de este reglamento se aplicarán aunque existan defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

Artículo 255. *Relaciones con los propietarios y titulares de derechos.*

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

2. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

3. Si las discrepancias se plantean en orden de la titularidad de los derechos, el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación se limitará a calificar la titularidad de litigiosa o dudosa, según proceda. La Administración urbanística actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

4. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 256. *Formulación del Proyecto de Reparcelación.*

1. La formulación del Proyecto de Reparcelación se realizará de acuerdo a lo establecido en el apartado 4 del artículo 191 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. En el sistema de cooperación podrán formular el Proyecto de Reparcelación además de los dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo y condiciones establecidas en el epígrafe c) del apartado 4 del artículo 191 del TROTU, una asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo establecido y reúne las mayorías contempladas en la misma.

3. Transcurrido el plazo de tres meses sin que los propietarios interesados presenten el Proyecto de Reparcelación o si éstos no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o Unidad de Actuación.

4. En el supuesto de aplicación del sistema de cooperación en que la Administración actuante hubiera encomendado la gestión del polígono o unidad de actuación de manera indirecta a una sociedad urbanística o a un concesionario privado en los términos establecidos en este reglamento, la formulación del Proyecto de Reparcelación corresponderá a la sociedad o particular que asuma la gestión.

Artículo 257. *Tramitación.*

1. La tramitación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en los apartados 5 y 6 del artículo 191 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Si el Proyecto presentado estuviese incompleto, antes de proceder a su aprobación inicial la Administración urbanística actuante concederá un plazo, no superior a dos meses,

para que los interesados lo completen, advirtiéndoles de caducidad en caso de no completarse el Proyecto en dicho plazo.

3. Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas hubiere de rectificarse el Proyecto presentado, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo no superior a quince días. Si la Administración actuante acordase rectificar el Proyecto en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

4. Concluido el trámite de información pública la Administración urbanística actuante resolverá, en el plazo de tres meses, sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos:

a) Aprobando definitivamente el contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación.

b) Aprobando definitivamente el Proyecto de Reparcelación con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al mismo.

c) Denegando su aprobación definitiva.

5. La resolución definitiva que recaiga, o, en su caso, la certificación que acredite su aprobación por silencio administrativo, deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para el trámite de información pública.

Artículo 258. *Efectos jurídicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los efectos establecidos en el artículo 193 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Los mismos efectos se entenderán producidos con la aprobación de la reparcelación en el sistema de actuación prioritario o con la aprobación del Proyecto de Compensación en el sistema de compensación.

3. La afección a que se refiere el epígrafe c) del citado artículo 193 del TROTU será preferente a cualquier otra y a todas hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado o del Principado de Asturias a que se refiere el número 1 del art. 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado o del Principado de Asturias, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

4. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección la cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

Artículo 259. *Efectos económicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. 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 con el citado instrumento.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.

A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o,

cuando se actúe por compensación, la Junta de Compensación. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

4. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

Artículo 260. *Liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable en el sistema de cooperación y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante o, en el sistema de compensación, por quien señalen los estatutos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Subsección 4.ª Procedimientos abreviados de reparcelación

Artículo 261. *Reparcelación voluntaria y transferencias de aprovechamiento.*

1. Cuando la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia presten su conformidad a una propuesta concreta de reparcelación por ellos presentada, la tramitación y aprobación del instrumento que contenga la reparcelación se ajustará al procedimiento simplificado que se regula en este artículo, debiendo estarse en todo lo demás a lo dispuesto con carácter general sobre el instituto reparcelatorio.

2. La propuesta que acredite los extremos sobre los que verse la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y se presentará ante la Administración urbanística actuante, quien la someterá a información pública en el plazo de un mes e informe por los servicios administrativos correspondientes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a quienes presentan la propuesta, mediante las correspondientes certificaciones registrales, o catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

3. Concluida la información pública, si durante la misma no se han presentado alegaciones ni se han formulado informes municipales contrarios a la aprobación de la propuesta, se podrá entender aprobada definitivamente sin necesidad de resolución expresa, mediante certificación del Secretario municipal, o, en su caso, personal funcionario que ejerza funciones de acreditación. En otro caso, corresponderá a la Administración actuante acordar la aprobación definitiva señalando los cambios que procedan respecto de lo inicialmente presentado. Este acuerdo, o en su caso, la certificación, se notificará a los propietarios y a quienes hubieran presentado alegaciones.

4. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación voluntaria bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación o, en su caso, acuerdo de la aprobación definitiva.

5. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

6. Sin perjuicio del procedimiento establecido en este reglamento para las actuaciones de dotación, los propietarios de un terreno sujeto tanto a actuaciones aisladas como de ejecución sistemática, y, en concreto, para la materialización de las reservas de aprovechamiento o de los excedentes de aprovechamiento, podrán transferir su aprovechamiento a otros terrenos que cuenten con excedentes de aprovechamiento mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria contemplado en este artículo.

Artículo 262. *Reparcelación simplemente económica.*

1. Cuando sobre toda la unidad reparcelable concurrieran circunstancias que excluyen la afectación de los terrenos por la reparcelación física, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las compensaciones sustitutorias que procedan entre los afectados. A tales efectos, el contenido documental y gráfico del instrumento que contenga la reparcelación se reducirá al siguiente:

a) Memoria, con los mismos contenidos establecidos en este reglamento para la memoria del proyecto de reparcelación.
b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
d) Cuenta de liquidación provisional que contenga las compensaciones sustitutorias entre los afectados objeto de este tipo de reparcelación.
e) Los siguientes planos, redactados en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

1.ª Plano de situación y relación con la ciudad.
2.ª Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.
3.ª Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

2. El Registrador de la Propiedad, de conformidad con la legislación estatal, se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido una vez iniciado el expediente de reparcelación, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de las fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el apartado c) del artículo 193 del TROTU.

Artículo 263. *Otras modalidades de reparcelación en actuaciones dotacionales y en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación en las actuaciones dotacionales se adecuará a las siguientes características:

a) La unidad reparcelatoria correspondiente a las actuaciones dotacionales podrá ser continua o discontinua y se constituirá por la parcela edificable a la que se asigna un incremento de aprovechamiento respecto al previamente atribuido por el planeamiento, cuando el cumplimiento del deber de cesión de suelo dotacional se resuelva por el procedimiento de compensación económica o la constitución de complejo inmobiliario en el interior de la parcela, o por la conjunción de la parcela o parcelas edificables que disponen de un incremento de aprovechamiento sobre el previamente atribuido por el planeamiento anterior y una parcela o parcelas dotacionales públicas, cuya superficie concreta se determina en proporción a dicho incremento, en los términos establecidos en este reglamento.
b) El desarrollo de la reparcelación en las actuaciones dotacionales se llevará a cabo por el procedimiento establecido para la reparcelación voluntaria en este reglamento, sin

perjuicio de la aplicación de la modalidad de compensación económica o de la constitución de complejo inmobiliario establecidas en este reglamento.

2. La reparcelación en régimen de propiedad horizontal se adecuará a las siguientes características:

a) Consistirá en la adjudicación, incluso forzosa, al propietario, edificador o rehabilitador de la obra de partes edificadas de la obra nueva declarada en construcción de valor equivalente a los costes de ejecución, y a la propiedad del suelo la parte correspondiente al valor de la finca primitiva.

b) La parte alícuota adjudicada al propietario, edificador o rehabilitador, deberá quedar garantizada mediante aval bancario en beneficio de la propiedad antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

La adjudicación de las partes edificadas deberá ponderarse mediante coeficientes de homogeneización calculados en proporción a los diversos valores en venta de los diferentes productos inmobiliarios determinados en un estudio de mercado.

c) El proyecto de reparcelación horizontal se formalizará mediante escritura pública propuesta y otorgada por el promotor, edificador o rehabilitador, previa autorización de la administración actuante.

d) En lo no previsto en este apartado será aplicable lo establecido en el régimen general de la reparcelación.

Artículo 264. *Requisitos, documentación y procedimiento de tramitación relativo a la normalización de fincas en suelo urbano.*

1. En suelo urbano, procederá la regularización de la configuración física de las parcelas para adaptarla a las exigencias de la ordenación urbanística mediante la delimitación de ámbitos espaciales de normalización en el Plan General de Ordenación, en un Plan Especial, en un Estudio de Detalle, o en su defecto, mediante el procedimiento establecido en este reglamento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. La delimitación de unidades de normalización de fincas no producirá alteración de los aprovechamientos atribuidos por el planeamiento urbanístico ni imposición de cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante.

3. El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa en la que se incluya:

1.ª Justificación del Proyecto.

2.ª Relación de propietarios e interesados afectados según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.

3.ª Identificación registral y catastral de las fincas afectadas, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

b) Documentos y planos parcelarios de información, a escala 1:500 que reflejen la situación de la zona delimitada, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones de planeamiento urbanístico aplicables.

c) Documentos y planos de fincas normalizadas, a escala 1:500 que identifiquen, cuantifiquen y delimiten las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios originales.

d) Justificación de la adecuación de las fincas normalizadas a la normativa urbanística aplicable.

e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

4. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de normalización corresponde a los Ayuntamientos de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Una vez presentada la documentación completa del Proyecto de normalización de fincas, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes, disponiendo la apertura de un período de información pública de veinte días.

b) El acuerdo de aprobación inicial debe notificarse a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días.

c) Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe previo a la aprobación definitiva, que habrá de producirse en un plazo no superior a un mes, sobre las alegaciones presentadas durante el mismo. No obstante, si no se presentan alegaciones durante el plazo de audiencia, el documento puede entenderse aprobado definitivamente conforme a la aprobación inicial desde la misma conclusión del plazo, sustituyéndose el acuerdo expreso por una certificación del Secretario municipal.

d) Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad y al Catastro para la toma de razón de la nueva configuración física de las fincas inscritas.

Sección 4.ª La expropiación por razones urbanísticas

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 265. *Formas de gestión expropiatoria, obtención de terrenos dotacionales y reservas de aprovechamiento.*

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contempla el artículo 183 del TROTU, con las especificaciones que se contemplan en esta sección. Así, podrá actuar:

a) Directamente a través de sus órganos o de una entidad de derecho público.

b) A través de cualquier modalidad asociativa con otros entes públicos, tales como las mancomunidades urbanísticas o los consorcios.

c) Encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas mediante convenio, para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación.

d) A través de una sociedad urbanística en los términos establecidos en el TROTU.

e) Atribuyendo la condición de beneficiario de la expropiación a un particular seleccionado para la ejecución de la urbanización y, en su caso, edificación o rehabilitación del ámbito a expropiar.

2. Podrá emplearse la expropiación anticipadamente o la ocupación directa para la obtención de terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores, polígonos o unidades de actuación cuando, para agilizar la gestión y ejecución, así lo decida la Administración urbanística actuante optando entre:

a) Ser compensada del valor de los terrenos expropiados u ocupados por terrenos con aprovechamientos urbanísticos de valor equivalente incluidos en el mismo ámbito de gestión o en otro que puedan ser aportados por los propietarios del ámbito de origen.

b) Incorporarse a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada u ocupada.

3. En los casos de terrenos que dispongan de aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, el justiprecio expropiatorio podrá sustituirse por la cesión gratuita de los terrenos objeto de expropiación a la Administración expropiante, siempre que el propietario cedente de los mismos se reserve el aprovechamiento correspondiente, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) La reserva deberá ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante previo informe municipal. El Ayuntamiento no podrá oponerse a la ulterior materialización del mismo mediante transferencia de aprovechamiento si, en su día, aceptó la reserva.

b) La reserva se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos, incluso para financiar su adquisición.

c) Se dará prioridad a la solicitud de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se reparcele o se transfiera el aprovechamiento reservado.

Artículo 266. *Beneficiario de la expropiación.*

1. Cuando se actúe mediante expropiación, quien asuma la condición de beneficiario de la misma, deberá:

a) Abonar el justiprecio, asumir sus gastos financieros y los demás gastos de urbanización.
b) Ejecutar la actuación urbanística que corresponda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento correspondiente y en este reglamento.

2. Las bases que rijan el concurso para la atribución de la condición de beneficiario de la expropiación deben contener los compromisos a asumir por el beneficiario y la Administración. Como mínimo comprenderán los siguientes extremos:

a) Objeto de la actuación y modalidad de ejecución, bien por expropiación, bien por equidistribución, en este último caso respetando la facultad de participar de los propietarios afectados.
b) Plazo de ejecución de la actuación.
c) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para dotaciones públicas; reservas para construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie.
d) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el beneficiario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración actuante.
e) Deberes de conservación.
f) Relaciones entre el beneficiario y los propietarios que, en su caso, queden liberados de la expropiación o cooperen con él en régimen de equidistribución y con los adquirentes de solares edificables, hasta tanto no se ejecute totalmente el planeamiento correspondiente.
g) Sanciones por incumplimiento y demoras.
h) Supuestos de resolución y sus consecuencias.
i) Garantías a prestar por el beneficiario que aseguren la ejecución completa de la actuación urbanística, en tiempo y forma.

3. El beneficiario de la expropiación puede incorporar a la ejecución de la actividad urbanística a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito de la actuación, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos.

Artículo 267. *Pago mediante adjudicación de terrenos.*

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de suelo, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio expropiatorio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.
2. El acuerdo con los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá:

a) La previa petición del expropiado.
b) De aceptarse esta fórmula de pago, el ofrecimiento escrito por parte de la Administración de terrenos de valor equivalente a los del justiprecio.
c) La aceptación por parte del expropiado de los terrenos ofrecidos por la Administración. De no producirse esta en el plazo de quince días, se dará por concluido el procedimiento sin más trámite, salvo que el expropiado proponga a la Administración otra alternativa para el cobro de las parcelas y esta la acepte.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se haga constar:

a) Las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.
b) La identificación de los terrenos de valor equivalente al justiprecio con los que se efectuará el pago.

4. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado.

5. Cuando se trate de actuaciones sistemáticas por expropiación, se estará además a lo señalado en este reglamento.

Artículo 268. *Imposición de contribuciones especiales.*

El coste de las expropiaciones, cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o locales o alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación estatal en materia de régimen local.

Subsección 2.ª Expropiación por tasación conjunta

Artículo 269. *Proyecto de Expropiación.*

1. Cuando se emplee el procedimiento de tasación conjunta, el inicio del expediente expropiatorio se producirá con la publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» del acuerdo por el que se apruebe definitivamente la relación de bienes y derechos incluidos en el ámbito objeto de la expropiación.

2. En el procedimiento de tasación conjunta, la Administración urbanística expropiante formulará y aprobará un Proyecto de Expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del polígono, unidad de actuación o ámbito de ejecución, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que los identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación y de un plano parcelario a escalas adecuada.

b) Fijación razonada de los precios conforme a la legislación estatal en materia de suelo, en atención a la clasificación del suelo y a la calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

3. Elaborado el Proyecto de Expropiación, con los documentos señalados en el número anterior, será sometido al procedimiento de tramitación administrativa establecido en el artículo 187 del TROTU y de conformidad con las especificaciones siguientes:

a) Las tasaciones se notificarán 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 además puedan formular alegaciones en el plazo de veinte días, contado a partir de la fecha de notificación.

b) Cuando la Administración urbanística expropiante no sea el concejo, se oirá a este por igual término de un mes.

c) Se procederá a la inscripción de las fincas resultantes conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Sección 5.ª Ocupación directa

Artículo 270. *Ocupación directa.*

1. La ocupación directa de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas se ajustará a las determinaciones y procedimiento establecidos en el artículo 203 del TROTU, con la aplicación de las siguientes especificaciones:

a) El propietario de los terrenos reservados para la ocupación directa se subrogará en los derechos y obligaciones que originariamente correspondían a la Administración urbanística actuante en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate, en la proporción

que le corresponda, en su condición de titular de aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios.

b) El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas, deberá hacerse efectivo en un solo polígono o unidad de actuación, y si ello no fuera posible, en el menor número de éstos.

2. En el momento de la ocupación se levantará acta, por triplicado, en la que se expresará:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Determinación de la Administración actuante.

c) Instrumento de planeamiento cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

d) Nombre, apellidos y cargo de los funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.

e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados y de las personas que en su representación intervengan.

f) Descripción escrita y gráfica de las fincas objeto de ocupación, indicando la extensión de la superficie ocupada, el aprovechamiento correspondiente y los datos registrales, incluidas las cargas existentes que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

g) Aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos ocupados, así como identificación del polígono o unidad de actuación en el que hayan de hacer efectivos sus derechos.

3. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las fincas ocupadas. En ningún caso podrán ocuparse los terrenos objeto de la actuación sin que simultánea o previamente, la Administración urbanística actuante expedida las certificaciones a que se refiere este apartado.

4. A efectos de calcular el aprovechamiento del suelo a ocupar y del polígono o unidad de actuación en que se integre, se utilizarán las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal en materia de suelo.

5. Las titularidades inscritas existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se distribuya entre todos ellos el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos pueden tener la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en el polígono o Unidad de Actuación en que han de integrarse.

6. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas, conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente sobre la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de reparcelación, se adjudique al titular del aprovechamiento derivado de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real.

7. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración reduciendo en la proporción necesaria el aprovechamiento atribuido al propietario.

CAPÍTULO II

Edificación de solares y la rehabilitación de los edificios

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 271. *Cumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación.*

Los propietarios de los solares que el planeamiento destine a la construcción de viviendas o a rehabilitar los edificios cuyo estado de conservación así lo precise, bien como inmuebles individualizados, bien como integrados en áreas prioritarias en programas de edificación o rehabilitación forzosas, cumplirán sus deberes de edificación y rehabilitación de conformidad con lo establecido en los artículos 204 y 205 del TROTU.

Artículo 272. *Fincas con construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas.*

1. A los efectos de los deberes de edificar o rehabilitar referido a las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas:

a) Se entiende por edificaciones paralizadas aquellas en las que se ha efectuado la declaración de caducidad de la licencia urbanística y aún no han sido concluidas, así como las que fuesen objeto de expediente de disciplina urbanística determinante de su paralización por incumplir el planeamiento, estuviesen o no amparadas por licencia.

b) Se entiende por edificaciones ruinosas las que hubieran sido objeto de declaración en situación de ruina legal o en amenaza de ruina física inminente.

c) Se entiende por edificaciones derruidas aquellas cuyos elementos estructurales y cerramientos hayan dejado de cumplir su función y sus superficies se encontraran demolidas en más de un cincuenta por ciento.

d) Se entiende por edificaciones inadecuadas a los efectos de este artículo, aquellas que se hubiesen ejecutado con vulneración del planeamiento urbanístico aplicable, así como aquellas que el planeamiento califique expresamente en situación de fuera de ordenación o vulneren el deber de adaptación al entorno.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior lo es sin perjuicio del régimen específico a que se sujeten las edificaciones o construcciones que merezcan protección por los valores culturales de que sean portadoras o por estar afectadas a un uso o servicio público, de conformidad en cualquier caso con lo establecido en la legislación sectorial específica.

Artículo 273. *Declaración de incumplimiento de los deberes de edificar y rehabilitar.*

1. El incumplimiento de los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, precisa una declaración formulada por la Administración urbanística actuante, que se llevará a cabo:

a) Por iniciativa directa de la Administración, en función de las circunstancias jurídico urbanísticas que permitan constatar el presunto incumplimiento.

b) A solicitud de particular interesado, acompañada de la información administrativa acreditativa del presunto incumplimiento obtenida en las dependencias públicas pertinentes, en virtud del derecho reconocido en la legislación estatal de suelo, así como de la puesta en conocimiento de dicha información a la propiedad afectada, por cualquier medio que así lo acredite.

2. Una vez acreditado el presunto incumplimiento, la Administración lo notificará a los propietarios afectados para que, en el plazo de audiencia de veinte días, aleguen las razones que consideren oportunas tendentes a justificar la inactividad constructiva constatada hasta entonces y la imposibilidad de cumplir los deberes citados en los plazos señalados. A la vista de las alegaciones, la Administración actuante resolverá con lo que proceda, que deberá ser declaración de incumplimiento si así queda demostrado fehacientemente el incumplimiento de los correspondientes deberes.

3. La declaración de incumplimiento comporta la puesta del inmueble en situación jurídica de ejecución forzosa, con independencia de la sanción urbanística que pudiera corresponderle en su caso.

4. No obstante lo anterior, si el Ayuntamiento y la propiedad afectada suscriben convenio urbanístico mediante el cual la propiedad acepta la convocatoria de concurso para la selección de agente edificador o rehabilitador aplicándose exclusivamente la modalidad de aportación establecida en este reglamento, se culminará el procedimiento sin declaración de incumplimiento.

Artículo 274. *Realojo y retorno.*

1. En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes o usuarios de viviendas o locales, se garantizarán sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación estatal en la materia y a las siguientes reglas:

a) Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual tienen derecho al realojo en otra vivienda lo más cercana posible, cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes a sus necesidades, en el marco de la normativa sobre vivienda con protección pública.

b) Los usuarios de locales tienen derecho al uso de otro local de similares características en la ubicación más cercana posible.

c) Asimismo habrán de satisfacerse los gastos de traslado y demás gastos accesorios que recayesen sobre las personas citadas en los apartados anteriores.

2. Los derechos de realojo y retorno se garantizan en todas las clases de suelo, y en todos los supuestos de ejecución de planeamiento, tanto si se actúa por expropiación o por sistemas de ejecución de gestión privada y pública, como si se actúa mediante actuaciones aisladas no expropiatorias.

3. La obligación de hacer efectivos los derechos de realojamiento y retorno corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación:

1.ª Al promotor, urbanizador, edificador o rehabilitador en función de la modalidad de actuación que se esté llevando a cabo, con respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.ª A los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

4. Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

5. En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

Sección 2.ª Régimen de ejecución forzosa

Artículo 275. *Inmuebles individualizados y ámbitos sometidos al régimen de ejecución forzosa.*

1. Con carácter general, se someterán al régimen de edificación o rehabilitación forzosas aquellos inmuebles individualizados que incumplan el deber de edificar o rehabilitar y que no se encuentren integrados en áreas espaciales prioritarias. Su desarrollo se llevará a cabo mediante la formulación de proyectos de ejecución forzosa.

2. Asimismo, se someterán a dicho régimen alguno o la totalidad de los inmuebles incluidos en áreas prioritarias de suelo desarrollables mediante programas de edificación o rehabilitación forzosas, de conformidad con el apartado 1 del artículo 207 del TROTU. Las eventuales modificaciones de dichos programas, se realizarán a través del procedimiento establecido para la delimitación de los polígonos y las unidades de actuación.

3. Queda excluido del régimen general de edificación forzosa el suelo que, aun teniendo la consideración legal de solar, no pueda edificarse por existir disposición legal o reglamentaria que limite o prohíba su construcción.

Artículo 276. *Formas de gestión.*

La gestión de la edificación o rehabilitación forzosas requiere:

a) La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.
b) La aplicación de la expropiación forzosa a los inmuebles afectados por dicha declaración.
c) La determinación del modo de gestión conforme a las siguientes reglas:

1.ª La gestión directa por la propia Administración actuante o a través de una sociedad urbanística.
2.ª La gestión indirecta a través de un agente edificador o rehabilitador, previa su solicitud.

Artículo 277. *Contenido de los programas de edificación o rehabilitación forzosas.*

Los programas de edificación o rehabilitación forzosas contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de áreas prioritarias de edificación o, en su caso, rehabilitación, mediante la definición de un perímetro gráfico o mediante la identificación de los inmuebles que se incorporan al programa, localizadas dentro de un ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías, así identificado en el planeamiento, en proyectos de rehabilitación edificatoria o programas de rehabilitación y renovación urbanas, o, en otro caso, en ámbitos espaciales concretos identificados por usos y tipologías edificatorias homogéneas.
b) Plazos máximos para la culminación del programa.
c) Acreditación de su coherencia con la ordenación territorial y urbanística y la planificación sectorial que les afecte.
d) Descripción, mediante fichas individualizadas, de las fincas objeto del correspondiente programa, con identificación de sus propietarios y señalamiento de los deberes de edificación o, en su caso rehabilitación, así como los plazos para su cumplimiento. Se diferenciará entre el plazo para presentar proyecto de obras que debe acompañar a la solicitud de la licencia, y el que se señale para el desarrollo de las actuaciones que den cumplimiento íntegro a los deberes de edificación y rehabilitación.
e) Propuestas, en su caso, para la concertación de actuaciones en materia de vivienda entre los concejos y otras Administraciones territoriales.
f) Determinación del modo de gestión del programa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.
g) En el caso que la Administración decida la gestión del programa por la iniciativa privada, formulación de un pliego de condiciones que dirija el proceso de desarrollo del mismo, así como el establecimiento de los criterios de selección del agente edificador o rehabilitador teniendo en cuenta y ponderando, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1.ª La mejor calidad de diseño de la edificación, así como de la integración de la misma en su entorno urbano. Para coadyuvar en la valoración de la misma, se solicitará informe, con carácter no vinculante, al colegio oficial correspondiente a la competencia de los técnicos redactores de los proyectos.
2.ª La previsión más adecuada de vivienda de protección pública en el conjunto de la construcción a realizar, justificada en la memoria de viabilidad económica.
3.ª La mayor oferta de justiprecio en la modalidad de expropiación en los términos establecidos en este reglamento.
4.ª Los menores plazos de ejecución, costes de construcción a igualdad de calidades, precios máximos de venta o alquiler propuestos para los usos previstos en los inmuebles, propuesta de condiciones para la disposición del inmueble en régimen de derecho de superficie, y beneficio empresarial del edificador o rehabilitador.
5.ª El menor porcentaje de superficie edificada que reciba el edificador o rehabilitador en la modalidad de aportación, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

Artículo 278. *Contenido de los proyectos de ejecución forzosa.*

Los proyectos de edificación o rehabilitación forzosas aplicables a inmuebles individualizados no integrados en áreas prioritarias se elaborarán, bien por la Administración en el régimen de gestión de iniciativa pública, bien por el agente edificador o rehabilitador en el régimen gestión de iniciativa privada, y contendrán los siguientes documentos:

a) Oferta de alternativa técnica conformada por las siguientes determinaciones:

1.ª Anteproyecto de edificación o rehabilitación y, en el suelo urbano y en su caso, proyecto de obras públicas ordinarias que complementen la condición de solar a la parcela concreta.

2.ª Distribución de los usos previstos por el planeamiento en el inmueble objeto de la actuación, señalando la proporción de usos pormenorizados compatibles con el global o predominante y, en concreto, el de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) Oferta de proposición jurídico-económica conformada por las siguientes determinaciones:

1.ª Propuesta de costes totales de la construcción del inmueble que incluirá, en el caso de que así lo requiriera una actuación rehabilitadora, los costes de realojamiento y retorno. Los costes de construcción desagregarán, como mínimo, el coste de contratación de la edificación y el porcentaje que defina el beneficio empresarial del agente edificador o rehabilitador que no superará que no superará la suma de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

2.ª Propuesta de financiación de la edificación o rehabilitación del inmueble sobre la base de las dos modalidades referidas en el epígrafe siguiente.

c) Las modalidades de la financiación de la edificación o rehabilitación forzosas de los inmuebles individualizados podrán consistir en:

1.ª Modalidad de expropiación, consistente en propuesta de valor del inmueble, que nunca será menor que el justiprecio derivado de la aplicación de la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo, correspondiéndole a la Administración la eventual cantidad que lo superase.

De la cantidad a entregar a la propiedad se descontaré el importe de la sanción urbanística que en su caso pudiera corresponderle.

2.ª Modalidad de aportación, consistente en propuesta de adjudicación de parte de la superficie construida del inmueble al agente edificador o rehabilitador de valor equivalente al total de los costes de construcción del mismo, realizable mediante reparcelación en régimen de propiedad horizontal, en los términos establecidos en este reglamento.

d) Plazos máximos para culminar la edificación o rehabilitación forzosas de los inmuebles.

e) Propuesta de precios máximos de venta o de alquiler propuestos para los usos previstos en el inmueble, o propuesta de condiciones para la disposición del inmueble en régimen de derecho de superficie.

f) Documento que acredite la constitución a favor de la Administración de una garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto de construcción en el caso de la aplicación de la modalidad de aportación, o de la cantidad que resulte de la suma del presupuesto del proyecto de obras y el justiprecio estimado de la expropiación en el caso aplicativo de la modalidad de expropiación, y documento que acredite el compromiso de constitución de la garantía definitiva, en caso de resultar adjudicatario de la actuación, por importe del cuatro por ciento determinable en las mismas condiciones que las establecidas para la provisional.

g) Memoria Justificativa, con la finalidad y determinaciones establecidas en el apartado 3.d) del artículo 99 de este reglamento.

Artículo 279. *Actuación por iniciativa pública.*

1. Cuando se incumpla el deber de edificar algún solar o rehabilitar algún edificio o construcción, ya se trate de inmuebles individualizados, o bien incluidos en áreas prioritarias

de un programa de edificación o rehabilitación forzosas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación o rehabilitación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación, en los términos establecidos en los apartados 2 a 6 del artículo 207 del TROTU.

2. Con anterioridad a la notificación a que hace referencia el apartado 3 del artículo 207 del TROTU, la Administración expropiante, una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, formulará la relación de propietarios e inquilinos con descripción de los bienes y derechos afectados.

3. El acuerdo por el que se apruebe la actuación o el convenio que la regule aprobará igualmente la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados por la expropiación.

4. Una vez realizada la consignación o pago, y ocupado el solar o edificio por la administración o la sociedad urbanística, dispondrá de un plazo de seis meses para solicitar la licencia de obra, y de tres meses para iniciarla una vez obtenida la misma.

Artículo 280. *Actuación por iniciativa privada a través de agente edificador o rehabilitador.*

1. La actuación por iniciativa privada requiere, en todo caso, la previa solicitud ante el Ayuntamiento por parte de un interesado en asumir la gestión. La solicitud deberá reunir, al menos, los siguientes requisitos:

a) Identificación del inmueble objeto de la intervención y justificación de haberse culminado el procedimiento relativo al incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar establecido en este reglamento.

b) Documento que acredite el compromiso de presentar el proyecto de edificación o rehabilitación forzosas en los términos establecidos en este reglamento.

c) Documento que acredite el compromiso, en su caso, de ejecución simultánea de las obras de urbanización aun precisas para alcanzar la condición de solar, de conformidad con las exigencias establecidas a este respecto en este reglamento.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 209 del TROTU, siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el apartado anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, por iniciativa pública, o bien abrir un trámite de información pública por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras solicitudes, abriendo el procedimiento de concurrencia previsto en el artículo siguiente.

Artículo 281. *Selección del agente edificador o rehabilitador.*

1. La selección del agente edificador o rehabilitador, se llevará a cabo con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia y, en todo caso, a los de igualdad y no discriminación.

2. En el caso de que se presenten diferentes solicitudes con el mismo objetivo, la Administración formulará un pliego de condiciones con el contenido mínimo señalados en el apartado g) del artículo 277 de este reglamento, abriéndose un procedimiento concurrencial para la selección del agente edificador o rehabilitador mediante la presentación, en competencia, de los correspondientes proyectos de ejecución forzosa.

3. El procedimiento concurrencial se ajustará a los plazos, criterios y fases establecidos en el artículo 209 del TROTU y en el artículo 246 de este reglamento, si bien con las salvedades derivadas de las especificidades relativas al objeto del concurso.

Artículo 282. *Formalización de la actuación por iniciativa privada.*

1. La selección del edificador o rehabilitador se formalizará mediante convenio suscrito entre el Ayuntamiento y agente seleccionado que recoja las potestades, compromisos y obligaciones asumidos por ambas partes, una vez concluido el procedimiento de concurrencia señalado en el artículo anterior.

2. La formalización del convenio determinará la adquisición de la condición de beneficiario de la expropiación, así como de agente edificador o rehabilitador, a quien le corresponderá:

a) Asumir las obligaciones establecidas en la solicitud y proyecto de sustitución forzosa, así como las que haya podido establecer con la Administración en el acuerdo de selección adoptado.

b) Ejecutar la actuación edificatoria o rehabilitadora.

c) Financiar los gastos de las obras requeridas para la actuación edificatoria o rehabilitadora, en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO III

Gestión urbanística en suelo no urbanizable

Artículo 283. *Obtención de terrenos de interés público.*

1. Al objeto de incorporar al dominio público terrenos clasificados como suelo no urbanizable que revistan especiales características de interés público, el planeamiento territorial y urbanístico podrá calificarlos como sistemas generales cuya obtención se hará, preferentemente, mediante cesión u ocupación directa y, en su defecto, mediante expropiación.

2. En especial y a estos efectos, se considerarán terrenos de interés público:

a) Terrenos que puedan ser declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en cualquier otra categoría de protección prevista en la legislación de patrimonio cultural, en particular las zonas y espacios arqueológicos.

b) Terrenos que gocen de algún régimen especial de protección con arreglo a la legislación de espacios naturales protegidos.

c) Terrenos que faciliten el acceso y disfrute del litoral.

d) Terrenos que puedan acoger infraestructuras de titularidad pública.

e) Cualesquiera otros terrenos que puedan gozar de interés público con arreglo a la legislación sectorial y sea conveniente su incorporación al dominio público.

Artículo 284. *Reglas aplicables a la cesión de terrenos.*

En los supuestos que resulte procedente la instalación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, los propietarios de los terrenos afectados harán efectivos sus deberes de cesión obligatoria y gratuita en los siguientes términos:.

a) El cumplimiento de los deberes de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia.

b) La cesión se formalizará en documento público, acompañado por lo que se refiere a la cesión de los terrenos destinados a viales, o cuando el aprovechamiento que corresponda a la Administración se satisfaga en terrenos, de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión, conforme a las alineaciones en su caso establecidas.

Artículo 285. *Conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización.*

1. Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanísticos, deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales, con cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a las redes de servicios generales deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del concejo, vinculándose en todo caso su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización para dotar al suelo de los servicios urbanísticos mínimos y edificación. A tales efectos, resultarán de aplicación las previsiones legal y reglamentariamente establecidas respecto de la urbanización y edificación simultáneas.

CAPÍTULO IV

Los convenios urbanísticos

Artículo 286. *Régimen jurídico de los convenios urbanísticos.*

1. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2. Los convenios que se suscriban entre el Principado de Asturias, los Ayuntamientos y, en su caso, sociedades urba nísticas, para el desarrollo de sus propias competencias se regirán por su normativa específica y por la legislación estatal y autonómica que les resulte aplicable.

3. Los convenios que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por una actuación, tendrán carácter privado y sus determinaciones se incorporarán a los programas y proyectos correspondientes a la misma.

Artículo 287. *Contenido.*

1. El contenido de los convenios urbanísticos se referirá, al menos, a:

a) Identificación de las partes convenientes, su representación y legitimación.

b) Señalamiento de los fines e intereses que promueven el convenio y de los mecanismos y acciones previstos para lograrlos.

c) Justificación de su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.

d) Especificación del régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que, en su caso, asuman voluntariamente.

2. Los convenios urbanísticos no podrán dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, incluidas las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística. Serán nulas las cláusulas que vulneren lo establecido en la legislación aplicable.

3. Las estipulaciones que afecten al contenido del aprovechamiento público que le corresponde a la Administración urbanística, incluida su conversión a metálico, no podrán desvirtuar su carácter de bienes integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente.

4. Los convenios urbanísticos deberán especificar las obligaciones de publicidad a que están sometidos para el conocimiento de las partes signatarias y del público en general.

5. Los convenios relativos al planeamiento deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización, si esta se produce una vez iniciado el mismo.

Artículo 288. *Efectos de los convenios en el planeamiento urbanístico.*

El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la modificación del planeamiento a la que se haya comprometido. Si, finalmente, no se llegara a aprobar definitivamente la modificación, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar que, en ningún caso, podrán comprender la indemnización por reducción o pérdida de aprovechamiento, sino solo el resarcimiento de los gastos realizados devenidos inútiles.

TÍTULO VI

Intervención pública en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 289. *Régimen jurídico.*

El régimen jurídico-urbanístico correspondiente a los patrimonios públicos de suelo se define a través de la aplicación de las disposiciones establecidas en el Capítulo Primero del Título VI del TROTU, de las prescripciones contenidas en la legislación estatal de suelo complementadas con las regulaciones concretas expresadas en este reglamento.

Artículo 290. *Colaboración entre los diversos patrimonios públicos de suelo.*

1. Los concejos podrán solicitar la encomienda de gestión de sus patrimonios de suelo a las mancomunidades urbanísticas en que se integren. Igualmente podrán encomendar dicha gestión al Principado de Asturias a través de las Oficinas Urbanísticas Regionales.
2. Los concejos podrán ceder terrenos de su patrimonio municipal de suelo a las demás Administraciones Públicas mediante convenio.
3. Previo convenio suscrito con los concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar los derechos económicos de su patrimonio de suelo para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios de dichas entidades locales.

Artículo 291. *Bienes integrantes.*

Los patrimonios públicos de suelo se conformarán con los bienes y derechos económicos establecidos en el artículo 216 del TROTU, además de:.

a) Los terrenos obtenidos mediante permuta.
b) Entre los bienes a los que se refiere el artículo 216 del TROTU y el apartado anterior se incluyen los terrenos y, en su caso, las construcciones accesorias existentes sobre los mismos, salvo que resulten de otro titular, así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.
c) Las compensaciones económicas sustitutivas de la cesión de suelos con destino a dotaciones públicas y al porcenta je de aprovechamiento público derivado del desarrollo de las actuaciones dotacionales con destino exclusivo dentro del patrimonio, a la obtención por expropiación de los suelos públicos a los que dicha compensación sustituye.

Artículo 292. *Tutela.*

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo, están obligadas a formar inventario separado de los mismos con arreglo a la regulación establecida en la legislación reguladora del inventario de bienes y derechos de la entidad respectiva, y con observancia de las especialidades establecidas en la normativa territorial y urbanística.
A tal fin, las Administraciones titulares de los patrimonios públicos de suelo deberán documentar los bienes y derechos económicos integrantes en el respectivo inventario.
2. El inventario expresará, además de los datos establecidos por la legislación general referibles a su naturaleza, las transmisiones y cualquiera de las formas de gestión de que sean objeto los respectivos bienes y el destino final de los mismos, en cualquier caso.
3. Tal como establece el apartado 3 del artículo 218 del TROTU, la gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

Artículo 293. *Destino de los bienes y derechos económicos del patrimonio público de suelo.*

1. Los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de

ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran en el artículo 217 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Para los bienes destinados a la ejecución de suelos dotacionales públicos, estén calificados como sistemas generales o locales y en función del régimen establecido de derechos y deberes, la ejecución se ajustará a las siguientes prescripciones complementarias:

a) En suelo urbano consolidado, podrá alcanzar la ejecución de cualquier tipo de dotación urbanística prevista que no esté vinculada a una actuación de dotación, salvo las incluidas en los deberes de completar la urbanización que deberá acometer el propietario de la parcela para que ésta alcance la condición de solar.

b) En cualquiera de las actuaciones de transformación, incluidas las de dotación clasificadas en el suelo urbano no consolidado, como en los sectores clasificados en suelo urbanizable, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente, se limitará a la construcción de equipamientos pertenecientes al sistema local correspondiente, salvo acuerdo distinto con quien ostente la condición de promotor de la actuación. Las demás dotaciones urbanísticas de sistema local deberán ser ejecutadas por los propietarios de suelo o, en su caso, a cargo de quien ostente la condición de promotor, en cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para las actuaciones de transformación urbanística realizadas por la iniciativa privada.

c) En cualquier clase de suelo, salvo acuerdo con quien ostente la condición de promotor, a la ejecución de sistemas generales.

Artículo 294. *Enajenación mediante concurso.*

1. La enajenación mediante concurso de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de gestión establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Con respecto a la enajenación de los bienes mediante concurso, el procedimiento cumplirá, además, las siguientes prescripciones complementarias:

a) El pliego de condiciones del concurso establecerá, según los casos, las siguientes condiciones:

1.ª Precio tipo de la enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento. Cuando el suelo vaya a destinarse a la construcción de viviendas de protección pública, las ofertas que superen en más de un cinco por ciento la media de las alzas quedarán excluidas por poner en riesgo la viabilidad de la actuación.

2.ª Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.

3.ª Plazos de urbanización y edificación.

4.ª Criterios de adjudicación del concurso que deberán ponderarse de mayor a menor con el siguiente orden:

1.º La mejor solución técnica presentada en cuanto a la urbanización y la edificación, incluidas las calidades.

2.º El menor precio de venta o alquiler de las viviendas.

3.º El mayor precio de compra de los terrenos.

4.º Los menores plazos de urbanización y edificación.

5.º Otros que se consideren oportunos.

5.ª Consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

6.ª Otras limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes.

Artículo 295. *Enajenación mediante subasta.*

1. La enajenación mediante subasta de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de gestión establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, el órgano competente para acordar la subasta deberá concre tar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, en los pliegos de condiciones que regulen la subasta se contemplarán las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

Artículo 296. *Cesión.*

1. La cesión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de enajenación establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.
2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, las cesiones a terceros o a otras Administraciones Públicas de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo quedarán condicionadas a que los bienes sean efectivamente destinados a atender a los fines determinados en el artículo 217 del TROTU.
3. El órgano competente para acordar la cesión deberá concretar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, el pliego de condiciones o el texto del convenio en el que se formalice la cesión establecerá las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.
4. Los ingresos obtenidos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 297. *Permuta.*

1. La permuta de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de enajenación establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.
2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, en el expediente de la permuta deberá acreditarse:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.
b) La vinculación del destino de los bienes obtenidos por la Administración en la permuta a alguno de los fines legalmente previstos para el patrimonio público de suelo y el plazo en que vaya a hacerse efectivo.
c) La valoración de los bienes objeto de permuta.
d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

3. Cuando, como consecuencia de la diferencia de valor entre los bienes permutados, la Administración obtenga ingresos en metálico, éstos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 298. *Otros instrumentos de intervención.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 219 del TROTU, se podrá adoptar alguno de los siguientes instrumentos de intervención en el mercado de suelo, bien de forma independiente o acumulativa:

a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
c) Actuaciones urbanísticas concertadas.

2. Los instrumentos señalados en el apartado anterior, tienen como finalidad específica:

a) La adquisición o, en su caso, regulación de los suelos y edificaciones destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiéndose como tales las modalidades que combinan la vivienda protegida y otros usos complementarios en los términos previstos en la legislación de dichas viviendas.

b) La conformación de áreas industriales o de actividades productivas o terciarias promovidos por el Principado de Asturias unilateralmente o en concurrencia con otros entes públicos.

c) La obtención de dotaciones urbanísticas públicas calificables tanto como sistemas generales o locales, con especial incidencia en aquellas que formen parte de las áreas de rehabilitación integrada o de remodelación y de ordenación de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos urbanos y rurales.

d) El desarrollo de actuaciones que pudiendo no estar previstas en el planeamiento general, no supongan alteración de las determinaciones de la ordenación general previstas en el Plan General de Ordenación, como, especialmente, el establecimiento, traslado o coordinación de las infraestructuras básicas relativas a los sistemas de vías públicas, servicios urbanos y equipamientos de uso y titularidad públicas.

e) La realización de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación o reforma interior, en su caso, de la trama urbana, la edificación o los enclaves naturales.

f) Cualesquiera otras de finalidad social, aprobadas por el órgano competente, a instancia propia o a petición de los Ayuntamientos, de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico.

3. El ámbito territorial de las actuaciones residenciales o industriales podrá referirse a un sector, polígono o unidad de actuación, mientras que el ámbito de las actuaciones referidas en las letras c), d) y e) del apartado anterior y las destinadas a actividades productivas a desarrollarse en suelo no urbanizable se adecuará a sus circunstancias particularizadas.

4. La ejecución de las actuaciones deberá ser precedida, en su caso, por la aprobación del instrumento de planea miento territorial o urbanístico adecuado, conforme a la regulación establecida en el TROTU y en este reglamento.

Sección 1.ª Áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 299. *Régimen aplicable.*

La regulación aplicable a las áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto será la prescrita en el artículo 220 y concordantes del TROTU complementada con las siguientes prescripciones adicionales:

a) La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse mediante perímetros precisos o mediante la sujeción, con carácter general, de todas las viviendas protegidas de un concejo a los derechos de tanteo y retracto.

b) El documento de delimitación de estas áreas deberá acompañarse de las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 221 del TROTU, junto a los planos siguientes:

1.ª Plano de situación y de relación con el ámbito de incidencia realizado a escala suficiente, para que permita comprobar con claridad, la ubicación específica y sus linderos.

2.ª Plano catastral.

3.ª Plano de delimitación e información, a escala adecuada donde aparezcan los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

4.ª Plano de ordenación y zonificación urbanística a escala adecuada.

Artículo 300. *Pago de los bienes obtenidos.*

1. El pago de los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe realizarse por el importe total de la transmisión, incluidos los impuestos que señale la legislación en cada caso. No obstante:

a) Cuando se ejerzan tales derechos sobre viviendas de protección pública y el precio pagado o solicitado supere el precio máximo de venta establecido en la legislación de vivienda protegida, la Administración actuante solamente deberá abonar dicho precio máximo.

b) Asimismo, el ejercicio de los derechos sobre terrenos destinados por el planeamiento a viviendas de protección pública que aún no dispongan de la condición de solar, comportará que el precio final a pagar por la Administración actuante se obtendrá descontando del precio máximo de venta de las viviendas que puedan en él realizarse, los costes derivados de los deberes y cargas pendientes de satisfacer en virtud de la regulación establecida en este reglamento, así como los correspondientes a la construcción de la edificación.

2. El pago debe realizarse en el plazo de cuatro meses a contar desde la notificación a los afectados del acuerdo de ejercicio del derecho. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse realizado o consignado el pago, caduca el derecho.

3. El pago puede realizarse:

a) En efectivo.

b) Mediante consignación conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

c) Previo acuerdo con el propietario transmitente, mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, exteriores al área de tanteo y retracto.

4. Las condiciones de pago dispuestas en los dos apartados anteriores pueden sustituirse por cualesquiera otras que se acuerden libremente entre la Administración actuante y los afectados.

Artículo 301. *Destino de los bienes obtenidos.*

1. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el correspondiente patrimonio público de suelo, quedando sujetos al régimen establecido en el capítulo anterior en cuanto a su destino, gestión y transmisión.

2. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben adjudicarse, ya sea en propiedad o en alquiler o en régimen de derecho de superficie, a personas que reúnan los requisitos establecidos en la legislación sobre viviendas de protección pública y conforme a las reglas y condiciones dispuestas en la misma.

Sección 2.ª Reservas regionales de suelo

Artículo 302. *Procedimiento para la declaración.*

La regulación aplicable a las reservas regionales de suelo será la prescrita en los artículos 223 y 224 del TROTU complementada con las siguientes prescripciones adicionales:

1. El procedimiento de declaración y delimitación de una reserva regional de suelo se iniciará de oficio o a propuesta de los Ayuntamientos afectados. En cualquiera de ambos casos, la propuesta se acompañará de un borrador de convenio para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo.

2. En los convenios que sirvan de base para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo, la autorización por el Consejo de Gobierno o por el órgano municipal competente para su firma no requiere un período de información pública previo. En todo caso, una vez firmado, el convenio se publicará en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

3. El acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se declara una reserva regional de suelo comportará, además de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación:

a) La fijación de la modalidad expropiatoria, bien por el procedimiento de tasación conjunta o por expropiación individualizada conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, considerándose preferente el procedimiento de tasación conjunta regulado por la normativa territorial y urbanística.

b) La atribución o no de la cualidad de beneficiario. A tal efecto, podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público, siempre que la formación de la totalidad del capital privado haya estado sujeta a un procedimiento conforme con los principios de libre competencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación, y cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificada, en los términos establecidos en el TROTU.

4. Cuando la actuación sea sucesiva al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, este acuerdo podrá ser simultáneo a la delimitación de las citadas áreas, siempre que en el expediente figure la necesidad de llegar a la expropiación para la totalidad o parte de las fincas. En este caso el expediente debería contener, además, la documentación propia de la expropiación.

5. Acordada la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo someterá a información pública por plazo de veinte días la relación de bienes y derechos afectados.

6. A la vista del trámite de información pública y de las modificaciones que este motive, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobará la relación de bienes y derechos afectados y dispondrá el inicio del expediente expropiatorio.

Sección 3.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 303. *Derecho de readquisición preferente.*

La regulación aplicable al derecho de readquisición preferente será la prescrita en los artículos 227 del TROTU, si bien se tendrá en cuenta que los compromisos que justifiquen el interés público que deberá respetar el adquirente de un bien procedente de la enajenación del patrimonio público de suelo estarán referidos, según los casos:.

a) A la urbanización del terreno y su edificación en cuanto a plazos de ejecución, calidades de las obras y aquellos otros parámetros técnicos y compromisos que se consideren oportunos.

b) Al precio de venta de los solares edificables, con independencia del destino que les otorgue el planeamiento.

c) Al precio de venta de las viviendas resultantes que se ajustará al de las viviendas de protección pública que en él deban acometerse cuando ése sea el destino previsto.

d) A los plazos sobre los que obren estas condiciones, sin que puedan ser inferiores a lo establecido en el apartado 2 del artículo 227 del TROTU, ni impedir el destino previsto en el planeamiento para el bien enajenado.

TÍTULO VII

Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

CAPÍTULO I

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Sección 1.ª Modalidades

Artículo 304. *Exigencia.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia o declaración responsable de conformidad con lo establecido en el Título VII del TROTU y en los artículos siguientes, sin perjuicio de las autorización que resulten exigibles con arreglo a la legislación sectorial que les afecte y del debido respeto a los derechos de terceros.

Artículo 305. *Licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter reglado mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso urbanístico relativos a un suelo o subsuelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa territorial y urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del TROTU.

2. Están supeditados a la obtención de licencia previa a su ejecución material los actos señalados en el artículo 228 del TROTU.

3. La realización de actos de transformación, construcción, edificación, o uso del suelo o del subsuelo que afecten al dominio público requiere el previo otorgamiento por la Administración titular del demanio de la correspondiente autorización o concesión, sin la cual no podrá obtenerse la licencia urbanística.

Artículo 306. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

1. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística. Dicho acuerdo estará sujeto a los mismos requisitos que la licencia urbanística, a los efectos de la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.

3. Además de los actos referidos en los apartados anteriores, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y, en general, los proyectos de obras locales ordinarias que sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellos, que se tramitan y se aprueban de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y territorial.

b) Las obras de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, cuando hayan sido detalladas y programadas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.

c) Los actos de uso del suelo y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.

d) Los actos enumerados en el artículo 228 del TROTU que se promuevan por la Administración del Estado, por la Administración del Principado de Asturias o por entes de derecho público dependientes de una u otra, cuando se exceptúen de la obligación de obtener licencia urbanística según la legislación sectorial aplicable o concurran razones de urgencia o excepcional interés público debidamente acreditadas, bastando la concurrencia de una de ellas.

e) Las obras y actividades directamente vinculadas con la explotación aeroportuaria o del sistema de navegación aérea que se realicen dentro del sistema general aeroportuario o de navegación aérea no están sometidas a los actos de control preventivo municipal previstos en el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, de conformidad con el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y la disposición adicional decimocuarta de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, respectivamente.

f) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente.

4. En los supuestos regulados en las letras d) y e) del punto anterior, la Administración que promueva la actuación deberá, para legitimar la misma, actuar de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 17 y 18 del TROTU.

Artículo 307. *Declaración responsable en materia de urbanismo.*

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona interesada manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración Pública competente el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno o alguno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el artículo 228 bis del TROTU que no requieren licencia, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. El documento de declaración responsable habrá de contener los datos y documentos señalados en el artículo 228 bis del TROTU.

Artículo 308. *Procedimiento de declaración responsable.*

1. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a declaración responsable, no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actuación a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro del plazo de un mes desde la declaración o comunicación el Ayuntamiento podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la sección siguiente.

b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo señalado en este apartado, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

3. El Ayuntamiento dará traslado a las Administraciones competentes, de las declaraciones y comunicaciones cuyo objeto les afecte.

4. En los supuestos de transmisibilidad de los títulos habilitantes el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien el nuevo titular; no obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de los propios títulos, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de título habilitante transmitida.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis causa* de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

5. En los supuestos de cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa, será exigible la comunicación previa a la Administración competente a los solos efectos informativos.

Artículo 309. *Efectos.*

1. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el órgano otorgante, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Los efectos de la declaración responsable serán los señalados en el artículo 228 ter del TROTU.

Artículo 310. *Control.*

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad urbanística conforme lo previsto en el TROTU y en este reglamento cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas. A tales efectos, adoptará las medidas necesarias para el cese de la actuación ilícita. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, pudiendo repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, o precepto que lo sustituya, la presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

Sección 2.ª Concurrencia con otras intervenciones administrativas

Artículo 311. *Concurrencia de títulos habilitantes de naturaleza urbanística y otras autorizaciones.*

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, podrán tramitarse en un único expediente y serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa cuando dicha la tramitación sea incompatible con la normativa sectorial de aplicación.

2. Cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 305.2, sea necesaria autorización sectorial de organismos distintos al ente ante el que se solicite, que deban tramitarse en expedientes y procedimientos separados, el otorgamiento de la primera será independiente de la segunda. El Ayuntamiento no estará obligado a exigir su previo otorgamiento, condicionando la licencia a la obtención de dichas autorizaciones sectoriales, salvo que así lo imponga la legislación sectorial.

3. Cuando, por imposición de la legislación sectorial, sean necesarios los informes o las autorizaciones de organismos distintos al ente ante el que se solicite, pero que deban obrar en el único expediente de su otorgamiento, no podrá otorgarse licencia si estos informes o autorizaciones no se han incorporado al expediente de solicitud o no se entienda que han sido emitidos en sentido favorable.

4. En particular, se tendrá en cuenta:

a) La necesidad de autorización previa de uso en suelo no urbanizable.

b) Que cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sea necesario el sometimiento a algún trámite ambiental no se podrá otorgar la licencia con anterioridad a la declaración de impacto dictada por el órgano ambiental o territorial competente. Tampoco se podrá otorgar licencia urbanística cuando los pronunciamientos ambientales hubieran sido negativos.

Artículo 312. *Declaración responsable de primera utilización y ocupación.*

1. El título habilitante de primera utilización y ocupación presupone la licencia de obras. Se exigirá para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones a que hace referencia este artículo, la persona promotora debe declarar previamente la finalización de las obras al órgano que otorgó la licencia urbanística correspondiente. La declaración responsable debe ir acompañada del certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las obras, donde han de constar los hechos siguientes:

1.ª Fecha de conclusión completa de las obras.

2.ª Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto técnico autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

3.ª En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar en suelo urbano consolidado, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

4.ª Que la edificación o construcción está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

3. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la persona promotora deberá justificar que está acreditada la calificación definitiva de las mismas o documento que regule la legislación de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

4. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, servicios de telecomunicaciones y de demás servicios urbanísticos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la declaración responsable de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la misma. Igualmente se requerirá la acreditación de la licencia de obras para el suministro de servicios de obra, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución o terminación de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la concesión de la correspondiente prórroga.

Sección 3.ª Otorgamiento, efectos y caducidad de las licencias

Artículo 313. *Alcance general de la intervención municipal.*

1. Las licencias se otorgarán con carácter reglado de acuerdo con las previsiones de la ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, la ordenación aplicable será la vigente a la fecha de presentación de la solicitud, sin perjuicio de la suspensión de licencias que pudiera dictarse. En caso de suspensión de licencias:

a) Si la suspensión de licencias se produjese con posterioridad al plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución extemporánea se ajustará al régimen vigente en el momento de la solicitud.

b) Si la suspensión de licencias se produjese dentro del plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución se ajustará al régimen vigente tras la aprobación del nuevo planeamiento que motivó la suspensión de licencias.

2. Cuando la ordenación aplicable presente imprecisiones o suscite dudas en su interpretación, las decisiones anteriores del Ayuntamiento actuante tendrán fuerza interpretativa vinculante en atención a las exigencias del principio de igualdad.

3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

4. La intervención municipal se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ser desarrollado el acto sujeto a licencia, así como de la habilitación o competencia profesional del autor o los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la normativa de pertinente aplicación. La intervención municipal no alcanza a la

garantía de la seguridad y calidad de la obra que se ajustará a las previsiones de la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 314. *Solicitud y documentación exigible.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán presentarse acompañadas de:

a) Documentación suficiente que identifique al solicitante, al acto de uso del suelo para el que se solicite, con indicación, cuando se refieran a edificaciones, construcciones o instalaciones, de su destino específico. Cuando la licencia tenga como objeto la parcelación de un terreno se aportará certificación de dominios y cargas expedida por el Registro de la Propiedad y certificación catastral en la que conste la superficie de los terrenos.

b) Las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos con carácter previo por la legislación que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial correspondiente cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la legislación reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas.

c) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente para ostentar la condición de proyectista conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. Será suficiente para la solicitud de licencia la presentación de un proyecto básico. No se exigirá proyecto técnico para realización de obras que no lo requieran, conforme a la misma legislación; en estos casos se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

d) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar proyecto técnico suscrito por técnico competente, en el que se incluirán planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

2. Las solicitudes de licencia urbanística que, conforme a la legislación de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento. El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de la licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

3. Cuando la licencia urbanística se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, el inicio de las obras precisará la presentación del proyecto de ejecución a efectos de su constancia en el expediente.

Artículo 315. *Reglas referidas a la emisión de informes.*

1. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales. En cualquier caso, los informes técnicos serán redactados por personal titulado competente, en relación con las atribuciones otorgadas por la legislación de ordenación de la edificación.

2. Los informes técnicos y jurídicos a los que se refiere el apartado anterior deberán considerar en todo caso la adecuación del proyecto a la legalidad territorial y urbanística y a las demás normas que resulten aplicables, con especial consideración de las relativas a la evaluación del impacto ambiental o territorial, conservación del patrimonio cultural y promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

3. Cuando la normativa sectorial imponga la necesidad de un informe de organismos distintos al ente local ante el que se solicite la licencia urbanística se estará a lo dispuesto en dicha normativa acerca del carácter del mismo. En ausencia de previsión expresa al respecto, la falta de emisión en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes o vayan en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento territorial y urbanístico y demás normativa urbanística o sectorial que resulte aplicable.

4. Cuando los informes sectoriales que deban incorporarse al expediente hayan de ser emitidos por órganos u organismos pertenecientes o vinculados a la misma entidad local, el

órgano que haya de resolver la licencia los solicitará simultáneamente en un solo acto y por una sola vez.

5. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas que deban obrar en el único expediente de otorgamiento de la licencia urbanística y los mismos no se adjunten con la solicitud, se remitirá copia de la solicitud a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo previsto en la normativa sectorial o, en su defecto, en el máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes pueden entenderse favorables y las autorizaciones concedidas, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes, o vayan en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento territorial y urbanístico y demás normativa urbanística o sectorial que resulte aplicable.

Artículo 316. *Silencio administrativo.*

1. La resolución sobre la solicitud de licencia deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes ordenanzas municipales, el plazo máximo de resolución será de tres meses.

2. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo de acuerdo con el principio de legalidad cuando contravengan la ordenación territorial o urbanística, así como en los casos siguientes:

a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción.

b) Obras de nueva planta de edificación en cualquier clase de suelo, así como de construcción e implantación de instalaciones que no comporten edificación en suelo no urbanizable.

c) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes en suelo no urbanizable.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público.

e) Actuaciones que afecten a bienes de dominio público.

f) Cuando, debiendo dictarse resolución única con otras licencias o autorizaciones, estas hayan de entenderse desestimadas conforme a su legislación específica.

g) Cuando afecten a bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural o estén incluidos en alguna de las categorías de protección establecidas en su legislación específica, o se encuentren en su entorno delimitado.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 317. *Comunicación al Principado de Asturias.*

1. A los efectos del cumplimiento del artículo 230 del TROTU, se entenderá que la obligación legal de comunicación fehaciente de la licencia urbanística a la Administración autonómica se entiende cumplido, mediante la remisión de su contenido íntegro a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El contenido de la comunicación se ajustará a lo dispuesto para el contenido de las licencias.

Artículo 318. *Información general.*

1. En todas las obras de urbanización y edificación debe de disponerse, a pie de obra, de una copia autorizada de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo.

2. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de un proyecto técnico, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, en la forma y dimensiones que sean establecidas por el Ayuntamiento, respetando las siguientes reglas:

a) Debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
b) Deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

3. La restante publicidad privada que se haga en el propio lugar de las obras y demás actos sujetos a licencia urbanística no puede contener indicación alguna que resulte contradictoria o disconforme con lo establecido en la ordenación territorial, urbanística o sectorial que resulte aplicable.

Artículo 319. *Contenido de la licencia.*

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia para los actos enumerados en los epígrafes a), b), c), e), f), h), i), j), l), n), ñ), o) p) y q) del apartado 3 del artículo 228 del TROTU deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno, los siguientes extremos:

a) Identificación de la actuación:

1.ª Nombre, domicilio o razón social del promotor y, cuando no coincidan en la misma persona, de los propietarios de los terrenos.
2.ª Localización de la obra o actuación.
3.ª Redactores del proyecto.

b) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación recogida en la normativa aplicable:

1.ª Planeamiento general y, en su caso, de desarrollo que ampare la actuación, con indicación de su fecha de aprobación definitiva.
2.ª Clasificación de suelo.
3.ª Calificación del suelo.
4.ª Ordenanza de aplicación.
5.ª Parámetros de la edificación tales como parcela mínima, ocupación permitida de la parcela, retranqueos a linderos, edificabilidad, altura, volúmenes, vuelos, pendiente de cubierta y otros de aplicación.
6.ª Reglas de composición y materiales.

c) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.
e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.
f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias cuando proceda la autorización previa en suelo no urbanizable o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite. En su caso, fecha del otorgamiento de la autorización exigible en la zona de protección específica y para usos en suelo no urbanizable de costas y de infraestructuras.
g) Plazos de inicio, interrupción máxima y finalización.
h) Fecha de su otorgamiento e identificación del órgano municipal que la otorga. Se hará constar expresamente que la fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que, en su caso, quien edifique pudiera incurrir.
i) Recursos que procedan.

2. Las licencias otorgadas para los actos enumerados en los demás epígrafes del apartado 3 del artículo 228 del TROTU no señalados en el apartado 1 anterior contendrán los siguientes extremos:

a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.
d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.
e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.
f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

3. Mediante Resolución del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán establecer cuantos requisitos se consideren, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

Artículo 320. *Plazos de ejecución.*

1. Los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables y en la propia licencia. En caso de que no se determine expresamente, cuando supongan la realización de obras, se entenderán otorgadas bajo la condición de la observancia de seis meses para iniciarlas y dos años para su terminación, a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia o, en su caso, desde la autorización por silencio, y tres meses para la interrupción.
2. La ampliación de plazos de inicio, interrupción y finalización se ajustará a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y requerirá que los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por la licencia urbanística sean conformes con la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de solicitarse la prórroga.
3. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 321. *Caducidad.*

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos establecidos, así como las prórrogas que en su caso se concedan. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.
2. La declaración de caducidad debe recaer en el correspondiente procedimiento administrativo y se basará en la acreditación del incumplimiento voluntario de los plazos para realizar la actuación de que se trate. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos pueden iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente, como medida provisional, la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.
3. Una vez notificada la declaración de caducidad, se extinguirá la autorización. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia será preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
4. Transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia urbanística, o denegada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de edificación forzosa de los terrenos u obras realizadas, o rehabilitación forzosa de las edificaciones.

Artículo 322. *Transmisión.*

Las licencias serán transmisibles sin más requisito que el de que por parte de su nuevo titular se acredite al Ayuntamiento respectivo su aceptación y el consentimiento del cedente, sin necesidad de recabar la autorización del Ayuntamiento. La transmisión se producirá en los mismos términos en que fuera concedida la licencia, con subrogación del cesionario en la obligación de cumplirlos. No obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso cedente y cesionario quedarán sujetos a todas las responsabilidades que pudieran derivarse su actuación y del ejercicio de la licencia transmitida en cuanto hubieren contribuido a las consecuencias dañosas.

CAPÍTULO II

Órdenes de ejecución

Artículo 323. *Alcance.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a mantener o restituir las condiciones asociadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos de adaptación al entorno, uso adecuado, conservación y rehabilitación, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía, o para el cumplimiento de las condiciones básicas de la edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que le sean explícitamente exigibles en cada momento, y en las condiciones y efectos establecidos en la legislación estatal de suelo.

2. Las obras que se impongan deben respetar el régimen de protección que, en su caso, tenga el inmueble con arreglo a la legislación sectorial que resulte aplicable.

Artículo 324. *Procedimiento y contenido.*

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa tramitación de procedimiento en el que emitan informe los servicios técnicos y jurídicos de la entidad que las promueva, y se conceda audiencia al interesado.

2. Las órdenes de ejecución deberán ser motivadas, con explícita referencia a la norma o normas que la justifiquen. Detallarán con precisión las obras y demás actuaciones necesarias a ejecutar conforme a las condiciones establecidas en la ordenación territorial y urbanística, así como su presupuesto estimado y el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. Asimismo, las órdenes de ejecución deberán incluir los permisos que, en su caso, procedan para la ejecución de las obras que impongan, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de este mismo precepto.

3. Los plazos de ejecución serán susceptibles de ser ampliados conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Las órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos que constituyan su objeto.

CAPÍTULO III

Situación legal de ruina

Artículo 325. *Ruina económica.*

1. Para apreciar la situación de ruina económica, de conformidad con el epígrafe a) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU con relación al apartado 3 del artículo 143 del mismo texto, se precisará una valoración de las obras a realizar y del estado general de la totalidad del inmueble o, en su caso, de la parte afectada, en relación con su destino. En ningún caso se tendrá en cuenta el valor del terreno ni los costes derivados de la implantación, en el caso

de que no formaran parte de la edificación preexistente, de la rehabilitación en la eficiencia energética ni de la satisfacción de la accesibilidad universal, en los términos establecidos en este reglamento.

2. La valoración de las obras a realizar se contendrá en un presupuesto por partidas, especificándose las necesarias para mantener la construcción o edificación, o la parte afectada, en condiciones de seguridad y, en su caso, en condiciones de habitabilidad o uso específico, según los estándares normales de calidad y criterios técnicos en el momento de realizar la valoración, aunque fueran distintos de los tenidos en cuenta al realizarse la construcción, incluyendo los gastos para las reparaciones higiénico-sanitarias necesarias y los exigidos por la legislación sectorial vigente respecto a condiciones generales o especiales en función del uso. En el presupuesto citado se incluirán, asimismo, los costes fiscales de la reparación, así como el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia del cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos de las dos últimas inspecciones técnicas cuya realización se hubiera acreditado al amparo de lo previsto en su regulación específica.

Artículo 326. *Ruina técnica.*

Para apreciar la situación de ruina técnica, de conformidad con el epígrafe b) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU, será preciso que el deterioro de los elementos constructivos que afecten a la estabilidad del edificio sea de imposible reparación por medios técnicos normales. Se consideran medios técnicos normales los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

Artículo 327. *Ruina urbanística.*

Para apreciar la situación de ruina urbanística, de conformidad con el epígrafe c) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU, será precisa la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble se encuentre declarado expresamente fuera de ordenación.

b) Deterioro estructural de la construcción o edificación, cualquiera que fuera su origen.

c) Que este estado de deterioro haga precisas la realización de obras para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad que excedan de las admisibles para las edificaciones o construcciones fuera de ordenación.

Artículo 328. *Iniciación del procedimiento.*

1. En cualquiera de los supuestos regulados en los artículos anteriores, corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará como consecuencia de comprobaciones efectuadas respecto del inmueble, por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos, o en virtud de denuncia. A tal efecto, al recibir la denuncia se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

Artículo 329. *Tramitación.*

1. Iniciado el expediente, se evacuará el trámite de audiencia citando al propietario, a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, pondrá a su disposición el expediente, incluidos los informes técnicos, para que, dentro de un plazo de veinte días, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos. Dentro del mismo plazo, la Consejería competente en materia de cultura, cuando proceda su intervención, emitirá informe al respecto. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, evacuarán dictamen pericial, previa inspección

del inmueble, detallando los datos y observaciones sobre los distintos supuestos de ruina que puedan afectar al inmueble, y proponiendo las distintas medidas a adoptar en atención a su situación y demás circunstancias que concurran.

Artículo 330. *Resolución.*

1. La resolución del órgano municipal competente que ponga fin al procedimiento debe señalar si procede, o no, la declaración de ruina del inmueble. Solamente será procedente la declaración de ruina parcial en el caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcional y estructuralmente autónomos y separables, que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

2. Si no procede la declaración de ruina, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar el inmueble, de conformidad con lo establecido en este reglamento, y en el caso de los bienes integrantes del patrimonio cultural, de conformidad en todo caso con su legislación específica.

3. Si procede la declaración de ruina, la resolución debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

4. En los supuestos en que sea procedente la declaración de ruina parcial, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar la parte no afectada por la declaración. Respecto de la parte afectada, debe atenerse a lo dispuesto en el apartado siguiente de este mismo precepto.

5. Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, en los términos establecidos en los apartados anteriores de este mismo precepto, se fijará el plazo dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio en vía administrativa. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de los actos que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse las condiciones previstas en la normativa que resulte aplicable para salvaguardar, en su caso, los valores que sean objeto de protección.

6. El plazo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa es de seis meses, ampliables en otros tres, desde la fecha del acuerdo de inicio en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en que la petición haya tenido entrada en el registro municipal en los iniciados a solicitud de persona interesada. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los ocupantes legítimos del inmueble, aunque no se hubieren personado, así como a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

7. La declaración administrativa de ruina legal y su ejecución no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas respecto de los deberes de conservación o rehabilitación que les correspondan, de conformidad, en su caso, con la legislación sectorial específica que les sea aplicable.

Artículo 331. *Amenaza de ruina inminente.*

1. Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de ruina de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano municipal competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar 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.

2. 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, sin la audiencia previa de las personas interesadas y bajo la dirección de los servicios técnicos municipales. Si la actuación afecta a un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural o catalogado con grado de protección integral en el correspondiente Catálogo Urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los servicios técnicos de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para que intervengan urgentemente en coordinación con los servicios técnicos municipales.

3. Cuando la causa de la situación de riesgo a que hace referencia el párrafo anterior sea el estado físico de un inmueble, tan precario que amenace ruina inminente, el órgano municipal competente, o, a falta de disposición expresa en la legislación sobre régimen local, por el Alcalde u órgano municipal en quien delegue, 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.

4. Una vez adoptadas medidas cautelares, puede iniciarse o, en su caso, proseguirse, la tramitación del expediente contradictorio para resolver sobre la declaración de ruina legal si aún no se hubiese producido. En todo caso, de las medidas que se adopten se dará cuenta a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

5. Apreciada una situación de amenaza de ruina inminente, y adoptadas las medidas que procedan, deben girarse visitas periódicas de inspección para comprobar si varían las circunstancias apreciadas inicialmente, o sobrevienen otras nuevas que aconsejen una decisión distinta. Si, después de que hayan sido ejecutadas las medidas de protección a que hacen referencia los apartados anteriores, los servicios técnicos municipales manifiestan la posibilidad de retorno de las personas desalojadas, el órgano municipal competente puede dejar sin efecto la orden de desalojo que se hubiera dictado.

6. Los gastos e indemnizaciones que la Administración competente haya satisfecho para la ejecución de los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes a que hace referencia este artículo son a cargo de la persona propietaria del inmueble o bien afectado hasta el límite del deber normal de conservación, cuyo importe se puede exigir mediante el apremio sobre su patrimonio.

TÍTULO VIII

Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

Artículo 332. *Actuaciones en curso sin título habilitante o sin ajustarse a las condiciones del mismo u orden de ejecución y restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad urbanística conforme lo previsto en el TROTU y en este reglamento cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas. A tales efectos, adoptará las medidas necesarias para el cese de la actuación ilícita. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, pudiendo repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

2. Si transcurrido el plazo señalado en el apartado 2, epígrafe c) del artículo 238 del TROTU, el interesado no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la

licencia o el título que la sustituya, o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

3. Para la restauración de la realidad física alterada, cuando se trate de actuaciones cuya legalización precisa la ejecución de obras de demolición parcial y/o reconstrucciones u obras nuevas, ya se trate de obras terminadas o en curso de ejecución, se aplicarán los procedimientos previstos en los artículos 240, 243 y 244 del TROTU para la presentación del proyecto de restauración y la restauración de la realidad física alterada, así como para la ejecución subsidiaria para el caso de inactividad del particular.

Artículo 333. *Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.*

1. Una vez notificado el acuerdo de suspensión de obras a que se refiere el artículo 239 del TROTU, el promotor de los actos de uso del suelo o del subsuelo es responsable de paralizar las obras en el plazo de cuarenta y ocho horas. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para asegurar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte aún no demolida, así como preservar todos los materiales y restos de la demolición que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción, sin perjuicio de lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Junto al acuerdo por el que se decrete la ejecución forzosa del acuerdo de suspensión, el órgano municipal competente dictará, como medida cautelar, orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y servicios de telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

TÍTULO IX

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Infracciones urbanísticas

Artículo 334. *Responsables.*

1. En los casos de incumplimiento de la normativa en materia de gestión urbanística y de incumplimiento de los compromisos suscritos para la ejecución de los Proyectos de Actuación Prioritaria, serán responsables también los agentes urbanizadores.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 232 del TROTU, serán responsables los entes y empresas prestadores de servicios.

3. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, serán responsables quienes estuvieran obligados a cumplirlas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas tipificadas.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos que resulten responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y defensa de la legalidad infringida y de restauración de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiera lugar.

Artículo 335. *Circunstancias modificativas de la responsabilidad.*

1. La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las circunstancias a que se refieren los distintos apartados de este mismo precepto.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores, además de las previstas en el apartado 1 del artículo 253 del TROTU:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.
c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditare el fundamento legal de la actuación.
d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.
e) La reiteración y la reincidencia.
f) Las demás circunstancias previstas, en su caso, en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores, además de las previstas en el apartado 2 del artículo 253 del TROTU:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.
b) El haber procedido el infractor a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

4. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del infractor.
b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

CAPÍTULO II

Sanciones

Artículo 336. *Proporcionalidad.*

La sanción debe ser proporcionada a la gravedad y a las circunstancias de los hechos constitutivos de la infracción. A tal efecto, además de las previsiones establecidas en el apartado 1 del artículo 250 del TROTU:

a) En las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable o ejecutadas sin previa aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.
b) En las infracciones urbanísticas que afecten a terrenos, construcciones o elementos protegidos por la normativa territorial y urbanística, la sanción debe graduarse atendiendo también al grado del impacto producido en los valores naturales o culturales a preservar.

Artículo 337. *Prohibición de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para los responsables. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad vulnerada que sean necesarias para reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción arrojase una cifra inferior al importe del beneficio obtenido, se incrementará la cuantía de la sanción hasta alcanzar el montante del beneficio, teniendo en cuenta el valor de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación estatal, sin poder superar el máximo establecido para cada categoría de infracción urbanística en el título IX del TROTU.

2. En los casos en que la restauración de la legalidad infringida no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPÍTULO III

Procedimiento sancionador

Artículo 338. *Procedimiento.*

1. La presentación de una denuncia que ponga de manifiesto con fundamentación suficiente indicios racionales de la comisión de una infracción urbanística, implica en todo caso el deber de la Administración urbanística de dar curso a la misma.
2. La incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditado a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización.
3. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso administrativo alguno.
4. Transcurridos los plazos para resolver establecidos en el apartado anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio, en cualquier caso, de las suspensiones que se produzcan por la substanciación de un proceso penal con identidad de sujetos, hechos y fundamento.
5. El procedimiento sancionador en materia urbanística quedará suspendido desde la fecha de su incoación hasta la resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de restauración de la realidad física alterada. La calificación de la infracción y la sanción se supeditará a la resolución firme en vía administrativa del procedimiento de restauración.
6. La tramitación de los procedimientos por infracciones a la legislación en materia de costas cometidas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se acomodará a lo prevenido en dicha normativa, debiendo comunicarse la incoación del expediente a la Demarcación de Costas de Asturias en el plazo máximo de quince días a los efectos oportunos.
7. En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas conexas, se impondrá una sola sanción a cada responsable y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones.

En los demás procedimientos por dos o más infracciones urbanísticas, a los responsables se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 339. *Órganos competentes.*

1. Además de las previsiones establecidas en el artículo 254 del TROTU, los órganos competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas a consecuencia de los procedimientos que se tramiten como consecuencia de infracciones cometidas en la zona de servidumbre de la legislación en materia de costas serán los siguientes:

a) El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 150.253,03 €.
b) El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, cuando excedan de 150.253,03 €.

2. Cuando los órganos competentes a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU o la letra a) del apartado anterior aparecieran como presuntos

responsables en el expediente sancionador que se instruya, el pertinente procedimiento se remitirá para resolución a los siguientes órganos administrativos:

a) Pleno del Ayuntamiento, en el supuesto contemplado en la letra a) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU.
b) Consejo de Gobierno, en el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU o la letra a) del apartado anterior.

3. La competencia para acordar medidas accesorias corresponde a quien la ostente para imponer las sanciones de carácter principal.

TÍTULO X

Inspección urbanística

Artículo 340. *Actas de inspección urbanística.*

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá datos identificativos, conforme a la regulación general que deje establecida la normativa en materia de protección de datos, de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación. En particular:

a) El lugar y la fecha de su formalización.
b) La identificación personal de la inspección urbanística que la suscriba.
c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.
d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.
e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. La negativa a firmar las actas de inspección no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

Artículo 341. *Diligencias de inspección.*

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.
2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse al órgano competente para el análisis de la información obtenida.
3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

ANEXO II

Informes sectoriales

En el presente anexo se relacionan, a título orientativo, los informes sectoriales preceptivos que se deben solicitar durante la tramitación de los distintos instrumentos de ordenación urbanística, indicando la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de redacción del presente reglamento.

1. Anteriores a la aprobación inicial.

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado.	Órgano competente en materia de carreteras del Estado.	Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
	Órgano competente en materia de ferrocarriles.	Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
	Órgano competente en materia hidrológica.	Artículo 128.3 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
	Órgano competente en materia de infraestructuras por razón de las servidumbres acústicas.	Artículo 11.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
	Órgano competente en materia de costas.	Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
	Órgano competente en materia de transporte aéreo.	Artículo 9.2 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
		Disposición adicional segunda del R.D. 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
		Artículo 29 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas.
Administración del Principado de Asturias.	Órgano competente en materia de carreteras.	Artículo 14.3 de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras.

2. Con la aprobación inicial.

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado.	Confederación Hidrográfica.	Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
	Órgano competente en materia de telecomunicaciones.	Artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
	Órgano competente en materia del puertos del Estado.	Artículo 56.1 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
	Administración General del Estado.	Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
	Órgano competente en materia de energía eléctrica e hidrocarburos.	Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
	Órgano competente en materia de Defensa.	Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Administración del Principado de Asturias.	Conforme a lo establecido en el artículo 16 bis del TROTU, «Coordinación de informes sectoriales», en el trámite de elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento general, la solicitud de informes sectoriales exigidos por la normativa autonómica se realizará mediante solicitud a la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En la elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la solicitud de informe sectoriales autonómicos se realizará por el Ayuntamiento correspondiente, atendiendo en todo caso al listado adjunto.	
	Órgano competente en materia de patrimonio cultural.	Artículos 27.3 y 60 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.
	Órgano competentes en materia de carreteras.	Artículo 14 de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras.
	Órgano competente en materia de comercio.	Artículo 21 de la Ley del Principado de Asturias 9/2010, de 17 de diciembre, de Comercio Interior.
	Órgano competente en materia de montes.	Artículo 50.2 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.
	Órgano competente en materia de transportes y movilidad.	Artículo 21.6 de la Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible.
	Órgano competente en materia de energía.	Artículo 154 del Real Decreto 1955/2000,de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
	Órgano competente en materia de espacios naturales.	Artículo 33.1.b) de la Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias.

3. Antes de la aprobación definitiva.

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado.	Órgano competente en materia de costas.	Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas.
	Órgano competente en materia de aeropuertos.	Artículo 166.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
	Órgano competente en materia del puertos del Estado.	Artículo 56.2 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
Administración del Principado de Asturias.	Órgano competente en materia de patrimonio cultural.	Artículo 55.2 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

§ 8

Decreto 68/2024, de 25 de octubre, por el que se regulan las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 218, de 8 de noviembre de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOPA-a-2024-90196

Preámbulo

La Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico nace con el objetivo de mejorar la tendencia demográfica de Asturias, estableciendo orientaciones, generales y específicas, en lo relativo a la atención a la población regional, sus necesidades y aspiraciones; la prestación adecuada de los servicios públicos tanto a los distintos territorios como a las comunidades y grupos de edad; el impulso a las distintas funcionalidades de los territorios rurales y urbanos y la cohesión entre los mismos; y a la creación de nuevas oportunidades tanto para las personas como para los territorios.

El Capítulo III del Título II de la citada ley se refiere a la gobernanza del reto demográfico, previendo la creación por la Administración del Principado de Asturias, de espacios y órganos que garanticen la participación efectiva de las Entidades Locales y de los actores económicos y sociales más representativos. A tales efectos, el artículo 22 crea el Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico, como foro de participación y encuentro respecto a las políticas públicas relacionadas con el reto demográfico.

Entre sus funciones principales se encuentran las relativas al impulso y orientación de las políticas públicas relacionadas con el impulso demográfico, tanto en lo referente a la estructura de la población como en lo relativo a la distribución de la misma en el territorio, con atención a la igualdad entre hombres y mujeres, la economía regional y las economías locales, la prestación de servicios, la participación ciudadana, la cohesión económica, social y territorial y, en general, los aspectos relacionados con la mejora demográfica de la región.

La disposición adicional sexta de la Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, prevé que las funciones y composición del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico deberán ser desarrolladas reglamentariamente en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la Ley, a cuyo fin responde el presente decreto.

El Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico de Asturias debe abordar los retos demográficos a través de políticas integrales y coordinadas que fomenten la cohesión social y territorial. Estas políticas deben alinearse con las estrategias y objetivos internacionales, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030, así como con las políticas nacionales y regionales, resultando crucial la colaboración entre distintas instituciones y entidades para desarrollar medidas que impulsen el asentamiento de nuevas poblaciones, mejoren las condiciones socioeconómicas, y promuevan la inclusión social y comunitaria. La adopción de tecnologías, el impulso del turismo, la agricultura

sostenible y las energías renovables ofrecen nuevas oportunidades para revitalizar las zonas rurales y mejorar la cohesión entre las áreas urbanas y rurales.

El presente decreto se dicta en ejercicio de la competencia en materia de autoorganización administrativa, de conformidad con los artículos 10.1.1 y 15.3 del Estatuto de Autonomía.

La tramitación de la presente disposición se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales deben actuar todas las Administraciones Públicas en el ejercicio de la potestad reglamentaria. En concreto, la norma responde a la necesidad de cumplir con el mandato legal contenido en la disposición adicional sexta de la citada Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril. Contribuye al principio de seguridad jurídica y respeta el principio de eficiencia y eficacia, al no imponer cargas administrativas nuevas. De acuerdo con el principio de proporcionalidad, la presente norma contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad descrita y resulta coherente con el ordenamiento jurídico. Finalmente, se ha dado cumplimiento al principio de transparencia, sometiéndose a la debida publicación en los términos previstos en la Ley del Principado de Asturias 8/2018, de 14 de septiembre, de Transparencia, Buen Gobierno y Grupos de Interés.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Presidencia, Reto Demográfico, Igualdad y Turismo, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 25 de octubre de 2024, dispongo:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto regular las funciones, composición y régimen de funcionamiento del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico (en adelante, Observatorio), de acuerdo con lo previsto en la Ley del Principado de Asturias 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico.

Artículo 2. *Naturaleza, adscripción y finalidad.*

1. El Observatorio se configura como un foro de participación y encuentro respecto a las políticas públicas relacionadas con el reto demográfico, siendo un órgano colegiado de colaboración institucional y participación social en materia de demografía, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, adscrito orgánica y funcionalmente a la Consejería competente en materia de reto demográfico.

2. La finalidad del Observatorio es facilitar el conocimiento detallado de la realidad demográfica asturiana y asesorar a la Administración autonómica para la inclusión de la perspectiva demográfica en el diseño y desarrollo de sus políticas. Asimismo, servirá de foro de diálogo permanente entre las distintas administraciones públicas y las organizaciones representativas de intereses sociales y económicos, con el fin de asegurar su participación activa en el abordaje de los desafíos derivados del cambio demográfico.

Artículo 3. *Funciones.*

Corresponden al Observatorio las siguientes funciones:

a) Proponer e impulsar planes demográficos.

b) Realizar el seguimiento de las actuaciones que se deriven de los citados planes mediante la emisión de informes y recomendaciones.

c) Definir y aplicar indicadores específicos para medir variables demográficas y socioeconómicas relevantes para Asturias.

d) Promover foros de discusión y debate que permitan la reflexión y el encuentro de diferentes entidades y agentes sociales y económicos involucrados en la problemática demográfica en Asturias.

e) Impulsar y orientar las políticas públicas relacionadas con el reto demográfico, asegurando la igualdad de género, la cohesión territorial y social, y la prestación adecuada de servicios.

f) Formular propuestas y recomendaciones estratégicas para las líneas de actuación pública en Asturias, con el fin de influir positivamente en las dinámicas demográficas.

g) Fomentar la identificación y promoción de iniciativas, experiencias y proyectos piloto en materia de dinamización demográfica a nivel regional, estatal, europeo e internacional.

Artículo 4. *Composición.*

1. Serán miembros del Observatorio el/la presidente/a, el/la vicepresidente/a y los/las vocales.
2. Actuará como secretario, con voz pero sin voto, un funcionario/a de la Consejería a la que esté adscrito el Observatorio.
3. La Presidencia la ostentará el/la titular de la Consejería competente en materia de reto demográfico.
4. La vicepresidencia la ostentará el/la titular de la Dirección General competente en materia de reto demográfico.
5. La composición de las vocalías será la siguiente:

a) Cinco vocales designados por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.
b) Dos representantes del sector empresarial, designados por la Federación Asturiana de Empresarios (FADE).
c) Tres representantes del movimiento asociativo, especialmente vinculado a la zona rural, designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de reto demográfico, teniendo en cuenta su representación en el ámbito supramunicipal e implantación en el territorio.
d) Un representante de la Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales (SADEI).
e) Un representante de la Federación Asturiana de Concejos (FAC).
f) Un representante de la Universidad de Oviedo.
g) Dos representantes de las organizaciones sindicales más representativas en el Principado de Asturias.
h) Un representante de la Federación Asturiana de Parroquias rurales (FAPAR).
i) Un representante del Consejo Asturiano de la Mujer del Principado de Asturias.
j) Un representante del Consejo Asturiano de la Juventud del Principado de Asturias.

Además de los anteriores, la Administración General del Estado podrá designar una vocalía en el Observatorio.

6. La designación de los vocales referidos en las letras d), i) y j) corresponde a la persona titular del organismo o entidad a la que represente.
7. En el nombramiento o designación de cada miembro y del titular de la Secretaría, se designará al suplente en los casos de ausencia, vacante, enfermedad u otra causa legal.

Artículo 5. *Duración del mandato y cese de los miembros del Observatorio.*

1. El mandato de los miembros del Observatorio tendrá una duración de cuatro años, renovables por períodos de igual duración, previa nueva designación, excepto aquellos miembros que lo sean por razón del cargo que ocupan, en cuyo caso conservarán su condición mientras ostenten aquél en virtud del cual fueron designados.
2. Además de por la finalización del mandato, los miembros del Observatorio cesarán por renuncia, revocación de la representación que ostenten o cese en el cargo en función del cual han sido designados.

Artículo 6. *Competencias de los órganos del Observatorio.*

1. A la Presidencia del Observatorio le corresponde:

a) Ostentar la representación del Observatorio.
b) Ordenar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias, fijar el orden del día, presidir, moderar su desarrollo, ordenar la votación de los asuntos y suspender, por causas justificadas, las sesiones del Observatorio.
c) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos expedidos por la Secretaría del Observatorio.
d) Proponer las normas necesarias para el buen funcionamiento del Observatorio y velar por el cumplimiento de los acuerdos que se adopten.

e) Ejercer, en general, todas las atribuciones inherentes a su condición.

2. Corresponde a la Vicepresidencia del Observatorio el ejercicio de aquellas funciones que le sean encomendadas de forma expresa por la Presidencia, así como la sustitución de ésta en casos de vacante, ausencia o enfermedad.

3. A la Secretaría le corresponden las siguientes funciones:

a) Recibir, ordenar y preparar el despacho de cuantos asuntos, informes, documentos o propuestas vayan a ser tratados por el Observatorio, dándoles el trámite que corresponda.

b) Velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Observatorio y certificar los acuerdos adoptados por el mismo.

c) Asistir a las reuniones con voz y sin voto, y levantar acta de las mismas.

d) Efectuar la convocatoria de las sesiones del Observatorio por orden de la Presidencia y las citaciones a los miembros del mismo.

e) Organizar, archivar y custodiar los expedientes, así como llevar el registro de entrada y salida de los documentos.

f) Expedir certificaciones de las consultas, informes, recomendaciones y acuerdos aprobados.

g) Auxiliar a la Presidencia y Vicepresidencia y ejecutar las tareas encomendadas por estos.

h) Impulsar la ejecución de los acuerdos adoptados por el Observatorio y velar por su cumplimiento.

i) Mantener contacto con los diferentes órganos de la Administración del Principado de Asturias y entidades relacionadas con los fines del Observatorio.

j) Efectuar los actos de gestión y administración que resulten precisos para el desarrollo de las labores del Observatorio.

k) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

Artículo 7. *Derechos de los miembros del Observatorio.*

Los miembros del Observatorio tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir con antelación la convocatoria y el orden del día de las reuniones.

b) Participar en los debates y ejercer el derecho al voto.

c) Formular sugerencias y preguntas.

d) Disponer de la información necesaria para cumplir con sus funciones.

e) Presentar propuestas para su inclusión en el orden del día del Observatorio.

f) Ejercer todas las demás funciones inherentes a su condición.

Artículo 8. *Funcionamiento.*

1. El Observatorio se reunirá, al menos, una vez al año con carácter ordinario y con carácter extraordinario cuantas veces sea convocado por la Presidencia o a propuesta de, al menos, una tercera parte de sus miembros mediante solicitud dirigida a la Presidencia. Las reuniones podrán celebrarse de forma presencial o a distancia.

Para la válida constitución del Observatorio se requerirá la asistencia, presencial o a distancia de quienes ostentan la Presidencia, la Secretaría o, en su caso, de quienes les sustituyan, y de, al menos, la mitad de sus vocales.

En caso de no alcanzarse quórum suficiente quedará válidamente constituido, en segunda convocatoria, con los miembros asistentes, siempre que se encuentren presentes la Presidencia, la Secretaría y un tercio de sus miembros.

Cuando estuvieran reunidos, de manera presencial o a distancia, el Secretario y todos los miembros del Observatorio, o en su caso las personas que les suplan, éstos podrán constituirse válidamente como órgano para la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de acuerdos sin necesidad de convocatoria previa cuando así lo decidan todos sus miembros.

2. Las convocatorias, ya sean ordinarias o extraordinarias, se remitirán a los miembros del Observatorio preferentemente a través de medios electrónicos. Deberán incluir el orden del día y la documentación necesaria con al menos veinte días de antelación para sesiones

ordinarias y quince días para sesiones extraordinarias. Ningún asunto fuera del orden del día será objeto de deliberación o acuerdo, salvo declaración de urgencia por mayoría.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos. En caso de empate, la Presidencia ostentará voto de calidad.

Se levantará acta de cada sesión por la Secretaría, especificando asistentes, orden del día, deliberaciones y acuerdos. Podrán grabarse las sesiones, y el archivo resultante acompañará al acta. El acta podrá aprobarse en la misma reunión o en la siguiente, debiendo remitirse electrónicamente a los miembros. Los miembros pueden solicitar incluir su voto particular o transcripción íntegra de su intervención en el acta.

3. La Presidencia, de oficio o a instancia de la mayoría de los miembros del Observatorio, podrá invitar a asistir a sus reuniones, con voz pero sin voto, a otras personas a título individual o en representación de alguna institución, en condición de expertos, en función de los asuntos a tratar.

4. Los miembros del Observatorio así como quien ejerza la Secretaría y los asistentes a reuniones en su condición de expertos, no percibirán remuneración, dieta, indemnización o complemento alguno por el ejercicio de sus funciones.

5. La organización y funcionamiento del Observatorio se rige, en lo no previsto en la legislación básica y en este decreto, por las normas de funcionamiento que apruebe el propio Observatorio, por las dictadas en virtud de la habilitación conferida por la disposición final primera de este decreto, por las disposiciones que pueda dictar la Comunidad Autónoma en materia de funcionamiento y régimen interior de los órganos colegiados de la Administración y, en último término, por la legislación general del Estado sobre órganos colegiados.

Artículo 9. *Grupos de trabajo.*

El Observatorio podrá acordar la creación, ya sea permanente o temporal, de grupos de trabajo sectoriales o por áreas de gestión específicas, con el fin de mejorar su funcionamiento y dotarlo de mayor operatividad.

Cada acuerdo de constitución de un grupo de trabajo deberá detallar su composición, las funciones encomendadas y, en su caso, el plazo para su constitución.

Artículo 10. *Difusión.*

1. El Observatorio difundirá los datos, informaciones, trabajos y actuaciones que elabore a través de un sitio web específico dentro del portal institucional del Principado de Asturias.

2. Los datos, informaciones, trabajos y actuaciones elaborados por el Observatorio se proporcionarán, siempre que sea posible, en formatos disponibles para su reutilización, promoviendo así la accesibilidad y el uso de la información generada.

Disposición adicional primera. *Constitución del Observatorio y Consejo Social para el Reto Demográfico.*

El nombramiento de sus miembros, así como la constitución del Observatorio se efectuará dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.

Disposición adicional segunda. *Gasto público.*

La aprobación de este decreto no supondrá incremento alguno del gasto público, siendo sus necesidades satisfechas a través de los medios materiales y personales existentes en la Consejería.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de reto demográfico a dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».