

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia de la Junta

Ley 7/2026, de 23 de octubre, de medidas urgentes para la movilización de suelo, el impulso de la vivienda y la simplificación urbanística de Castilla-La Mancha. [2026/7798]

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El acceso a una vivienda digna y adecuada constituye uno de los principales retos sociales y territoriales de Castilla-La Mancha. La garantía efectiva del derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución exige incrementar la oferta de vivienda asequible, movilizar el suelo disponible y reducir los plazos de tramitación de los instrumentos urbanísticos, favoreciendo al mismo tiempo un desarrollo territorial equilibrado, sostenible y adaptado a las necesidades de los municipios.

Con esta finalidad, la presente ley establece un conjunto de medidas urgentes dirigidas a reforzar las políticas públicas de vivienda, optimizar la gestión del patrimonio público residencial, agilizar la planificación urbanística y facilitar la ejecución de actuaciones destinadas a incrementar la oferta de vivienda protegida, todo ello con pleno respeto a la autonomía local y al marco básico estatal en materia de suelo y vivienda.

La norma responde igualmente a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y buena regulación, mediante reformas concretas y limitadas orientadas a eliminar obstáculos administrativos y facilitar la ejecución efectiva de las políticas públicas de vivienda.

II

El Título I, dedicado a las medidas en materia de vivienda, modifica la Ley 2/2002, de 7 de febrero, incorporando nuevos instrumentos destinados a fortalecer la intervención pública en este ámbito.

Entre las principales novedades se encuentra la creación del Registro de Viviendas Protegidas de Castilla-La Mancha, la regulación de los parques públicos de vivienda social y la configuración del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades como patrimonio separado y finalista, estableciendo su composición, régimen de gestión, instrumentos de administración y mecanismos de protección y recuperación de los inmuebles que lo integran.

Asimismo, se regula el parque público de vivienda social de la Junta de Comunidades, definiendo su composición, régimen de adjudicación y utilización, así como la actualización del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Igualmente, se modifican determinadas previsiones del régimen jurídico de las viviendas con protección pública para adaptar la duración del régimen de protección a las exigencias derivadas de la financiación europea y del vigente Plan Estatal de Vivienda.

III

El Título II, relativo al suelo y al urbanismo, incorpora un amplio conjunto de medidas destinadas a agilizar la transformación urbanística y favorecer la disponibilidad de suelo para vivienda.

En este ámbito se regulan los nuevos Planes de Rehabilitación Urbana como instrumento específico para actuaciones de regeneración y renovación urbana; se flexibiliza la utilización de los Planes Especiales para facilitar desarrollos residenciales en municipios con necesidades acreditadas de vivienda, especialmente en zonas afectadas por la despoblación; y se simplifican diversos procedimientos de planeamiento y gestión urbanística mediante la reducción de plazos y la racionalización de determinados trámites administrativos.

La ley introduce igualmente medidas dirigidas a facilitar la implantación de viviendas protegidas mediante el cambio de uso de parcelas calificadas con uso terciario o dotacional privado, así como incentivos consistentes en incrementos de edificabilidad, densidad y altura cuando el incremento edificatorio se destine íntegramente a vivienda protegida.

Asimismo, se establecen mecanismos de fomento del planeamiento urbanístico mediante ayudas técnicas dirigidas a los municipios de menor capacidad administrativa y se adapta el régimen transitorio para permitir a los ayuntamientos modular la aplicación de determinados regímenes especiales.

IV

Finalmente, la ley completa estas reformas mediante las modificaciones necesarias del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de la instrucción técnica aplicable a las actuaciones en suelo rústico, con el fin de garantizar la coherencia del ordenamiento jurídico y facilitar la aplicación efectiva de las medidas introducidas.

En conjunto, la presente ley configura un marco normativo orientado a incrementar de forma rápida y efectiva la oferta de vivienda protegida, reforzar el patrimonio público residencial, movilizar suelo apto para uso residencial y dotar a las Administraciones públicas de instrumentos urbanísticos más ágiles y eficaces para responder a las necesidades actuales de acceso a la vivienda.

TÍTULO I

Medidas en materia de vivienda

Artículo 1. Modificación de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Uno. Se agrupan los artículos primero a octavo de la ley bajo la siguiente denominación: Título I Disposiciones Generales.

Dos. Se introduce un nuevo Título II con la siguiente dicción literal:

«TÍTULO II

Parques públicos de vivienda social

Artículo 9. Titularidad y composición de los parques públicos de vivienda social.

1. La Administración de la Junta de Comunidades y los Ayuntamientos de Castilla-La Mancha podrán constituir parques públicos de vivienda con la finalidad de servir de instrumento para hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

2. Los parques públicos de vivienda estarán integrados por viviendas protegidas con la categoría de vivienda social, entendiéndose por tal, aquellas viviendas protegidas de titularidad pública o construidas en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra sobre suelos de titularidad pública, sujetas a limitaciones de renta establecidas reglamentariamente y destinadas a cualquier forma de tenencia temporal de personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

3. Las viviendas sociales de los parques públicos de vivienda podrán, en su caso, calificarse como:

a) Vivienda dotacional pública: aquella vivienda social desarrollada sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o por estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

b) Vivienda social para la atención de colectivos en riesgo de exclusión social: aquella vivienda social que esté destinada a atender necesidades de vivienda de personas o unidades familiares, como parte del itinerario de inserción social diseñado por los servicios sociales competentes.

4. Los parques públicos de vivienda se integrarán en los respectivos patrimonios públicos de suelo, conforme a la legislación urbanística e incluirán las viviendas de titularidad del sector público dependiente de la Administración de la Junta de Comunidades y de los Ayuntamientos.»

Tres. Se introduce un nuevo Título III con la siguiente dicción literal:

«TÍTULO III
Patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

CAPÍTULO I
Composición y régimen jurídico

Artículo 10. Naturaleza y destino del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. El patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha constituye un patrimonio separado, finalista y circular e integrado en el patrimonio público del suelo de su titularidad, de manera que los ingresos obtenidos, en su caso, por la enajenación de sus bienes revertirán íntegramente a éste.

2. El patrimonio público residencial será gestionado por la consejería competente en materia de vivienda para el cumplimiento exclusivamente de los siguientes fines:

- a) La adquisición de suelo residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas protegidas, locales y anejos.
- b) La promoción o construcción de viviendas protegidas.
- c) El mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas protegidas pertenecientes al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades.
- d) La urbanización, regeneración, renovación, revitalización o rehabilitación de áreas urbanas, barrios y áreas degradadas.
- e) El fomento de actuaciones de rehabilitación en el medio rural, especialmente en municipios afectados por despoblación.

3. Corresponde a la consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la titularidad de los bienes y derechos integrantes del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como su representación extrajudicial.

Artículo 11. Composición del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Integra el patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

- a) El conjunto de las viviendas protegidas que constituye el parque público de vivienda social de la Junta de Comunidades.
- b) El resto de las viviendas protegidas de su titularidad.
- c) Los locales comerciales y demás edificaciones complementarias, así como el suelo de uso residencial de titularidad de la Junta de Comunidades y de su sector público dependiente que queden incorporados expresamente al parque público residencial para el desarrollo de la política de vivienda de la Junta de Comunidades, en los términos establecidos en esta ley y en las disposiciones de desarrollo reglamentario.

2. Son recursos económicos afectos al patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

- a) La consignación presupuestaria que cada año consigne los presupuestos generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el cumplimiento de sus finalidades.
- b) Los ingresos derivados de la administración o disposición de los bienes integrantes, ya sea por causa de su transmisión, de alquiler o, en general, del establecimiento de derechos sobre ellos.
- c) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas y sanciones previstas en la ley.
- d) Las cantidades que sean donadas por cualquier persona física o jurídica con destino a incrementar el patrimonio público residencial.
- e) El ochenta por ciento del importe de las fianzas depositadas por causa de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas.

Artículo 12. Gestión y explotación del patrimonio.

1. La gestión del patrimonio público residencial podrá llevarse a cabo directamente por la consejería competente o mediante cualquiera de las formas permitidas por la legislación patrimonial y las establecidas por las normas de desarrollo reglamentario de esta ley.

2. La consejería competente aprobará un plan de gestión y explotación del patrimonio, que contendrá medidas relativas a:

- a) La conservación y mantenimiento de las viviendas protegidas.
- b) La vigilancia de la ocupación efectiva de las viviendas protegidas y de la ocupación ilegal.
- c) El control del cumplimiento de las obligaciones de conservación de los ocupantes de las viviendas protegidas.
- d) El control del cobro de los derechos económicos.
- e) La planificación de la explotación del patrimonio residencial susceptible de explotación.

3. Reglamentariamente se establecerá el régimen de uso y, en su caso, de enajenación o cesión, su valoración y condiciones de pago, así como las condiciones contractuales de la explotación de los locales de negocio, garajes y anejos no vinculados a las viviendas. En todo caso, la enajenación se podrá realizar mediante concurso, que se convocará, tramitará y resolverá de conformidad con los principios de publicidad y concurrencia, o de manera directa, de acuerdo con los supuestos y procedimientos establecidos en la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En casos excepcionales, podrá cederse el uso de locales del patrimonio público residencial a ayuntamientos, asociaciones, fundaciones y sin ánimo de lucro que lo soliciten y acrediten suficientemente su destino para fines sociales, asistenciales o de interés público.

Artículo 13. Instrumentos de administración del patrimonio público residencial.

1. El inventario del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, integrado en el inventario del patrimonio público del suelo de la Junta de Comunidades, como sección independiente, estará compuesto por la totalidad de los bienes y derechos que lo integran, con la finalidad de reflejar la situación y variación del patrimonio, dar soporte a la propia gestión patrimonial y apoyar a la planificación y ejecución de la política regional de vivienda.

2. El registro de explotación del patrimonio público residencial de la Junta de Comunidades documentará contablemente de forma diferenciada, los bienes integrantes del patrimonio, su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, así como el flujo y afectación de los fondos adscritos, suministrando la información económico-financiera adecuada del conjunto de bienes integrantes para:

- a) Poner en conocimiento los fines o destino de los bienes y recursos.
- b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.
- c) Mostrar una imagen fiel del patrimonio público residencial que exista en cada momento.

3. Los bienes y derechos del parque público deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, así como todos los actos y contratos referidos a aquellos que puedan tener acceso a dichos registros de conformidad con su normativa reguladora, salvo la inscripción de los derechos de arrendamiento.

4. Reglamentariamente se regularán el inventario y el registro de explotación del parque público residencial.

Artículo 14. Defensa del patrimonio público residencial.

El órgano competente podrá utilizar, para la defensa y recuperación, en su caso, de la posesión de los bienes integrantes de su patrimonio público residencial, los siguientes procedimientos:

- a) La resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de los contratos de cesión de uso.
 - b) La recuperación de la posesión de oficio y el desahucio administrativo.
 - c) La recaudación ejecutiva por vía de apremio.
-

Artículo 15. Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento y de cesión de uso de las viviendas integrantes del patrimonio público residencial.

1. El contrato de arrendamiento o cesión de uso de las viviendas integrantes del patrimonio público residencial podrá ser resuelto por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidas en este artículo y las recogidas en los contratos.

2. Serán causas de resolución administrativa del contrato de arrendamiento o cesión de uso de las viviendas, de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del arrendatario u ocupante o el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.

c) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda bajo cualquier título.

d) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar el ocupante, beneficiario, arrendatario o personas que con él convivan deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.

e) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.

f) El desarrollo de actividades prohibidas o en las normas de convivencia dictadas por la Administración o, en su caso, en los estatutos de la comunidad, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El órgano competente, comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar a la resolución administrativa del contrato de arrendamiento o cesión de uso, notificará a la persona adjudicataria u ocupante el acuerdo de inicio del expediente, o en caso de que la causa fuera la falta de pago, el requerimiento de pago, disponiendo de un plazo de un mes para formular las oportunas alegaciones y proponer las pruebas que considere oportunas, pudiendo acordarse un periodo de prueba, por plazo no superior a un mes ni inferior a diez días, a fin de que puedan practicarse las que se consideren pertinentes.

3. Concluida, en su caso, la fase de prueba, y a la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente, se podrá acordar el archivo de las actuaciones o dictar resolución motivada de resolución del contrato, que será notificada a las personas interesadas.

Artículo 16. Desahucio administrativo.

1. En el caso de ocupación de una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello o en el supuesto de resolución del contrato de arrendamiento o cesión de uso conforme a lo establecido en el artículo anterior, el órgano competente podrá utilizar el desahucio administrativo para recuperar la posesión del inmueble.

2. Cuando el desahucio se fundamente en falta de pago de las cantidades pactadas, se requerirá a la persona obligada al pago para que abone en el plazo de quince días los importes vencidos y exigibles, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio. Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará al interesado concediéndole un plazo de diez días para que haga efectivo el pago con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubiere en ella. Si en un periodo de tres años se hubieren dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el desahucio en todo caso.

Cuando el desahucio se fundamente en cualquier otra causa, se notificará al interesado su existencia con indicación de que, en el plazo de quince días, formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

3. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, con las especialidades previstas en este artículo. Si fuese necesario entrar

en el domicilio del sujeto afectado, la consejería competente en materia de Vivienda deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

4. Una vez recuperada la posesión, el órgano competente podrá acordar, previa comprobación y audiencia al usurpador, la procedencia de una indemnización con motivo de los daños causados en los bienes o derechos usurpados y los perjuicios resultantes del hecho o circunstancia de la ocupación ilegítima. En esta resolución, que en todo caso será motivada, se determinarán los conceptos y las cuantías objeto de indemnización, cuya ejecución se podrá llevar a cabo por la vía de apremio.

CAPÍTULO II

El parque público de vivienda social de la Junta de Comunidades

Artículo 17. El parque público de vivienda social de la Junta de Comunidades.

1. El parque público de vivienda social de la Junta de Comunidades estará constituido:

- a) Por las viviendas de su titularidad destinada a la tenencia temporal bajo cualquier forma jurídica de personas con dificultades de acceso a una vivienda, a las que se exigirá una renta en función de su nivel de ingresos, así como los espacios y servicios comunes del inmueble en el que estén situadas y los anejos que están vinculados a las mismas.
- b) Las viviendas obtenidas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- c) Las viviendas que pueda adquirir o promover la Administración de la Junta de Comunidades con esta finalidad.
- d) Cualesquiera otras viviendas de titularidad pública o privada provenientes de acuerdos, contratos o convenios con particulares y entidades públicas o privadas que cedan el usufructo de ellas a la Administración de la Junta de Comunidades para que ésta las destine a atender a las necesidades temporales de vivienda de las personas que cumplan con los requisitos fijados reglamentariamente.

2. Mediante orden del titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda podrán establecerse porcentajes de reserva de viviendas sociales para la atención de colectivos en riesgo de exclusión social del parque público, acorde con la planificación de las necesidades en este ámbito establecidas por la Consejería competente en materia de bienestar social.

Artículo 18. Conservación, administración y aseguramiento de las viviendas.

1. Las personas adjudicatarias de viviendas asumirán los deberes de uso, conservación y mantenimiento de éstas establecidos con carácter general por la presente ley, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y de las ordenanzas municipales que, en su caso, le sean de aplicación.

2. Para facilitar la administración y conservación de los edificios y de las viviendas, la consejería competente en materia de vivienda promoverá y exigirá la constitución de las oportunas comunidades de vecinos y juntas administradoras. Reglamentariamente se determinarán la forma de constitución y funcionamiento de las juntas administradoras, así como la participación de las personas adjudicatarias en las citadas juntas.

Artículo 19. Adjudicación y cesión de las viviendas del parque público.

1. Las condiciones de adjudicación temporal de las viviendas que integran el parque público de viviendas se realizará por los procedimientos establecidos reglamentariamente, teniendo en cuenta la demanda y la oferta de este tipo de vivienda a través del Registro de Demandantes de vivienda.

2. La formalización de la adjudicación se realizará en un contrato de naturaleza administrativa, en el que se recogerán las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.

3. El régimen de cesión preferente de las viviendas sociales del parque público será el de contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la utilización de contratos de cesión de uso o, por razones sociales en las condiciones establecidas reglamentariamente, cesión de uso gratuita a través de una cesión en precario.

4. La Consejería competente en materia de vivienda, en casos excepcionales de marcado carácter social debidamente motivados, podrá conceder moratorias en el pago de los recibos de alquiler de las viviendas de su titularidad, en el marco de un plan de pagos individualizado para cada adjudicatario.»

Cuatro. Se da a la disposición adicional primera la siguiente nueva redacción:

«Disposición adicional primera. El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla-La Mancha.

1. El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida es un registro administrativo que, en los términos de esta ley y sus disposiciones de desarrollo, constituye el instrumento para la gestión y control de la adjudicación de las viviendas protegidas, con pleno respeto a los principios de igualdad y no discriminación.

2. En el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida se consignarán todos los datos relativos a la demanda de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma, con el fin de facilitar la gestión y coordinación de las políticas públicas de vivienda y de suelo para la vivienda protegida, garantizar la aplicación de los principios de publicidad, transparencia y concurrencia en los procedimientos de adjudicación y contribuir a la programación de las iniciativas privadas en materia de vivienda protegida.

3. Reglamentariamente se determinarán el procedimiento y los requisitos para la inscripción, modificación y cancelación de los datos del registro.»

Artículo 2. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Uno. Se añade la disposición adicional decimotercera del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimotercera. Duración del régimen de protección en viviendas protegidas financiadas con fondos europeos.

Las viviendas protegidas, tanto en régimen de uso de alquiler como en régimen de uso de venta, que hubieran recibido para su construcción subvenciones financiadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (Feder), tendrá un régimen de protección permanente y el régimen de alquiler una duración mínima de cincuenta años desde su calificación definitiva.

La duración mínima del régimen de protección deberá figurar en la calificación provisional de las viviendas.

Dos. Se añade la disposición adicional decimocuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimocuarta. Viviendas protegidas cofinanciadas por el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril.

1. Las viviendas protegidas que hubieran recibido financiación con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, tendrán un régimen de protección de duración permanente, en los términos establecidos en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo. El régimen de tenencia en alquiler de estas viviendas protegidas permanentes tendrá una duración mínima de cincuenta años desde su calificación definitiva. La duración mínima del régimen de protección deberá figurar en la calificación provisional de las viviendas.

2. Las mencionadas viviendas protegidas en régimen de alquiler se ajustarán al régimen jurídico establecido para las viviendas de protección oficial de régimen general, regulado en este decreto y en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, salvo el precio máximo mensual de la renta en suelo público, que será como máximo:

a) De ocho euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, en el supuesto de promociones directas por las administraciones públicas o por las entidades públicas o empresas públicas vinculadas o dependientes.

b) De nueve euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda en el supuesto de promociones de viviendas mediante colaboración público-privada.»

TÍTULO II

Medidas en materia de suelo y urbanismo

Artículo 3. Modificación del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Uno. Se introduce una letra d) a la letra A) del apartado 1 del artículo 17 en los siguientes términos:

«d) Los Planes de Rehabilitación Urbana, que tienen por objeto la ordenación, transformación urbanística y actuaciones edificatorias de ámbitos de suelo urbano en los que el uso mayoritario sea el residencial y exista una proporción relevante de infravivienda, o se encuentren medioambientalmente contaminados o degradados por usos industriales difícilmente compatibles con la calidad de vida de la ciudadanía.»

Dos. Se introduce un nuevo artículo 18 ter, con el siguiente texto:

«Artículo 18 ter. Los Planes de Rehabilitación Urbana.

1. Los Planes de Rehabilitación Urbana tienen por objeto la ordenación, transformación urbanística y actuaciones edificatorias para llevar a cabo operaciones en ámbitos de suelo urbano en los que el uso mayoritario sea el residencial y en los que exista una proporción relevante de infravivienda, o se encuentren medioambientalmente contaminados o degradados por usos industriales difícilmente compatibles con la calidad de vida de la ciudadanía. Su aprobación definitiva determinará la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal, a dichas innovaciones, mediante su correspondiente modificación.

2. Los Planes de Rehabilitación Urbana contendrán las determinaciones del artículo 24 que resulten aplicables en función de su objeto y especificarán el resto de las determinaciones del planeamiento directamente alteradas por su aprobación definitiva. Igualmente, incluirán el contenido previsto en el artículo 111 para los Proyectos de Urbanización. Cuando así lo prevean, podrán remitir a un plan de desarrollo la ordenación detallada y diferir la definición de las obras de urbanización al Proyecto de Urbanización.

3. Deberán contener un estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad de la actuación, teniendo en cuenta el aumento de la edificabilidad y densidad del ámbito de uso residencial y, en su caso, el acceso a los fondos públicos.

4. No les resultarán de aplicación los estándares mínimos de calidad urbana del artículo 31 de esta ley relativos a la edificabilidad máxima y plazas de aparcamiento en suelo urbano, sin perjuicio de que deba cumplirse el mínimo de requisitos de dotaciones que permitan garantizar la calidad urbana prevista por el artículo 3.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo estatal aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

5. La reserva para suelo destinado a viviendas de protección se determinará en cada caso, con independencia de la población legal del municipio o municipios afectados por estos planes, en función de las concretas circunstancias concurrentes, en especial, de los precios de la vivienda libre en la zona, de las necesidades derivadas del pago en especie de los justiprecios expropiatorios y de los derechos de realojo que existan en el ámbito así como de la demanda de vivienda que resulte acreditada en el momento de su aprobación.

6. El régimen de derechos y deberes de este tipo de actuaciones variará en función de la naturaleza de actuación urbanística que se trate según que sea una operación de reforma interior del artículo 45.3.A).a) de esta Ley o de cambio de uso o incremento de la edificabilidad del artículo 45.3.A).b) TRLOTAU. De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de esta Ley, tanto la cesión de superficies de suelo dotacional público como la cesión del aprovechamiento lucrativo podrán disminuirse o, en su caso, eximir de su cumplimiento, para garantizar la viabilidad de la operación, siempre que se justifique adecuadamente.

7. La iniciativa para la tramitación de los Planes de Rehabilitación Urbana y su ejecución podrá ser pública o privada por los particulares legitimados en el artículo 18 quater de esta ley para presentar un programa de actuación urbanizadora, siempre y cuando reúnan los requisitos de solvencia económica y técnica establecidos reglamentariamente.

8. La ejecución del planeamiento se promoverá preferentemente mediante fórmulas de gestión que favorezcan la colaboración y la participación de las Administraciones Públicas, las personas propietarias y la iniciativa privada, impulsando mecanismos que faciliten el desarrollo coordinado y eficaz de las actuaciones previstas. Cuando la iniciativa fuera de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta podrá ejecutar indirectamente el planeamiento mediante un procedimiento de libre concurrencia, seleccionando a un particular entre quienes reúnan los mismos requisitos de solvencia exigidos para la presentación del programa de actuación urbanizadora, en los términos que reglamentariamente se establezcan. Cuando la iniciativa sea privada, la tramitación y adjudicación se realizará como un programa de actuación urbanizadora. Tanto los Planes de Rehabilitación Urbana de iniciativa pública como privada podrán conllevar un aumento de edificabilidad y densidad residencial que permita la viabilidad de la actuación cuando los fondos públicos no sean suficientes para financiar la operación y, en su caso, el beneficio empresarial del promotor.

9. El Plan establecerá los mecanismos necesarios para facilitar la incorporación de las personas propietarias a la actuación, promoviendo acuerdos de permuta, adjudicación de parcelas resultantes, entrega de viviendas de sustitución y cualesquiera otras fórmulas de gestión que permitan su ejecución concertada.

Cuando, una vez desarrolladas las actuaciones dirigidas a posibilitar la ejecución concertada del Plan, resulte acreditado que la participación de la totalidad de las personas titulares no ha podido alcanzarse y ello impida o dificulte la ejecución íntegra de la actuación, la Administración podrá acordar motivadamente la adquisición de los bienes y derechos que resulten estrictamente indispensables para su ejecución, de conformidad con la legislación de expropiación forzosa.

El plan arbitrará las medidas que permitan simultanear la urbanización y edificación, incluyendo la ocupación de los suelos que con ocasión del nuevo planeamiento pierdan su condición de dotacional, con la finalidad de hacer posible que las viviendas sean entregadas con la recepción de la obra de urbanización.

10. Además de los efectos previstos en el artículo 42 de esta Ley, la aprobación definitiva de los Planes de Rehabilitación Urbana producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de las personas propietarias o titulares de derechos existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio plan y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

11. Para lo no previsto en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos que regulan los Proyectos y los Planes de Singular Interés. En particular, la resolución que, en su caso, declare el incumplimiento de las condiciones de ejecución de un Plan de Rehabilitación Urbana seguirá el procedimiento previsto en el número 2 del artículo 23, y especificará, cuando proceda, los mismos contenidos del acuerdo resolutorio de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora que se establecen en el artículo 125 de esta Ley».

Tres. Se introduce un nuevo artículo 18 quater, con el siguiente texto:

«Artículo 18 quater. Elaboración y promoción de los Planes de Rehabilitación Urbana.

1. Podrán elaborar y promover Planes de Rehabilitación Urbana ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

- a) Las administraciones Públicas, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación forme parte de su objeto social.
- b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

2. Los Planes de Rehabilitación Urbana elaborados y promovidos por personas o entidades particulares sólo podrán tramitarse, para su aprobación, una vez declarado su interés regional por el Consejo de Gobierno.

3. A tales efectos, se entiende que tienen interés regional aquellas actuaciones de rehabilitación urbana que, por sus especiales características, su relevancia social y económica, o por la cuantía de la inversión pública necesaria, tengan una trascendencia supramunicipal.

Esta justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés regional que se acuerde por el Consejo de Gobierno.

4. Las solicitudes de declaración de interés regional deberán presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo y acompañarse de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 del artículo 20 de esta ley y en las disposiciones reglamentarias concordantes.

5. Presentada la solicitud, la Consejería competente en materia de ordenación del Territorio y urbanismo abrirá un trámite de audiencia y recabará informe del o de los Municipios afectados por plazo mínimo de treinta días. El transcurso de dicho plazo sin que se hayan emitido los correspondientes informes municipales habilitará la continuación del procedimiento.

6. El Consejo de Gobierno deberá resolver dentro de los dos meses siguientes a la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución expresa, habilitará al solicitante para entender desestimada su solicitud».

Cuatro. Se introduce un nuevo artículo 18 quinquies, con el siguiente texto:

«Artículo 18 quinquies. La aprobación de los Planes de Rehabilitación Urbana.

La aprobación de los Planes de Rehabilitación Urbana se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial, si procede, por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con inmediato sometimiento a información pública, incluso, en su caso, a los efectos ambientales, y, simultáneamente, a audiencia e informe del Municipio o Municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del plan, por plazo de un mes, a cuyo efecto deberá publicarse el pertinente anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en esta. Durante este doble trámite simultáneo deberá producirse la concertación interadministrativa prevista en esta Ley.

b) Durante el trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo solicitará los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios por razón de la afección que la actuación pretendida genere en los intereses públicos por ellos gestionados. Estos informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información pública y audiencia, salvo que su normativa específica establezca un plazo diferente.

c) A la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública, audiencia y demás actuaciones practicadas, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Consejo de Gobierno, si procede, aprobará definitivamente el Plan de Rehabilitación Urbana. El acuerdo de aprobación definitiva, que expresará la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, deberá publicarse íntegramente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en esta.

d) Transcurridos tres meses desde la emisión del informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin que haya recaído resolución expresa por el Consejo de Gobierno, se entenderá desestimada la aprobación del Plan de Rehabilitación Urbana».

Cinco. Se modifica la letra a) del apartado 2, se incluye un nuevo apartado 3, pasando el antiguo apartado 3 a ser el 4 en el artículo 19, en los siguientes términos:

«2. Los Proyectos de Singular Interés tienen cualquiera de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las tecnologías de comunicaciones, teledetección y sistemas de información geográfica; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución en el sector energético, en especial, de energías renovables; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales».

«3. Los Proyectos de Singular Interés deberán ajustarse, además de a los objetos contemplados en el apartado anterior, a la regulación de usos que se establece en el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. Los Proyectos de Singular Interés deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes».

Seis. Se introduce una nueva letra g) en el apartado 1 y se modifica el apartado 3 del artículo 29, con el siguiente tenor literal:

«g) Reclassificar suelo rústico a urbanizable en municipios con necesidades acreditadas de vivienda, ubicados en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, siempre que justifique su viabilidad urbanística, económica y ambiental, pudiendo contemplar aspectos relativos a su efectiva ejecución, o bien diferir estos al correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuando se haya adoptado la forma de gestión directa. Se entenderá justificada su viabilidad urbanística cuando las tramas urbanas existentes se hallen completamente consolidadas y la demanda habitacional no pueda ser satisfecha mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana. Adicionalmente, los procesos de expansión urbanística deberán garantizar la continuidad con los núcleos urbanos existentes, evitando la dispersión del crecimiento y promoviendo un desarrollo territorial ordenado y sostenible».

«3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En particular, la aprobación de los Planes Especiales a que se refiere las letras e) y g) del apartado 1 del presente artículo legitimará la efectiva y completa ejecución de las obras a las que se refieran siempre que comprendan los aspectos necesarios para tal fin con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor».

Siete. Se modifica el artículo 37, en su apartado 2, añadiendo un párrafo adicional con la siguiente dicción literal:

«2. Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan o instrumento, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Municipio o la Administración promotores del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

Los plazos indicados en el presente apartado se reducirán a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29».

Ocho. Se modifica el artículo 54, en su apartado segundo, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39 de esta ley.

Dicha consulta no resultará preceptiva en el supuesto de actuaciones urbanizadoras en municipios con necesidades acreditadas de vivienda, ubicados en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, siempre que se justifique su viabilidad urbanística, económica y ambiental.

Se entenderá justificada su viabilidad urbanística cuando las tramas urbanas existentes se hallen completamente consolidadas y la demanda habitacional no pueda ser satisfecha mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana. Adicionalmente, los procesos de expansión urbanística deberán garantizar la continuidad con los núcleos urbanos existentes, evitando la dispersión del crecimiento y promoviendo un desarrollo territorial ordenado y sostenible».

Nueve. Se propone modificar el apartado 1 del artículo 69, con la siguiente redacción:

«Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.1. En el suelo urbano consolidado al que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previstos por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos

por el planeamiento, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley.

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previstos en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal, supramunicipal o del planeamiento especial que corresponda:

1º Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento municipal o especial podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

Para los supuestos contemplados en el artículo 18 ter de esta Ley, el planeamiento supramunicipal podrá disminuir o, en su caso, eximir del deber de cesión de las superficies anteriores de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos.

El planeamiento municipal o especial podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

Para los supuestos contemplados en el artículo 18 ter, el planeamiento supramunicipal podrá disminuir o, en su caso, eximir del deber de cesión del porcentaje anterior de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada.

Dicho incremento, disminución o exención, se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, las siguientes:

1º El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinado por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

Para los supuestos contemplados en artículo 18 ter, el planeamiento supramunicipal podrá disminuir o, en su caso, eximir del deber de cesión de las superficies anteriores de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente, o, en su caso, eximir del deber de cesión, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado».

Diez. Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 79, añadiendo dos párrafos adicionales con el siguiente tenor literal:

«a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, no podrá superar el de su valor legalmente establecido. El pliego de condiciones justificará, en

función de la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, el concreto tipo de protección pública a que se deberán destinar las viviendas y fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

La sustitución de los aprovechamientos que correspondan a la administración actuante conforme a los artículos 68 y 69 de esta ley seguirá la regulación establecida en estos.

Los criterios que determinen la enajenación por concurso atenderán a las políticas públicas en vigor, en especial a las políticas de vivienda. A estos efectos, se podrán incorporar consideraciones de interés público relativas a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a características especiales de dichas viviendas en atención a su tipología o destinatarios y, en general, cualesquiera criterios que resulten adecuados a las políticas públicas de vivienda y que impliquen, en su cumplimiento, coadyuvar a la ejecución de estas.

En todo caso, dichos criterios no podrán determinar la venta de un bien o derecho por un precio inferior al cincuenta por ciento del valor de tasación de este».

Once. Se modifica el artículo 120, en sus apartados 5 y 6, que pasan a tener la siguiente redacción literal:

«5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. La persona titular de la Alcaldía y la persona titular de la Secretaría de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

Si durante los primeros diez días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d) del número 3 del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Los plazos indicados en el presente apartado se reducirán a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29.

Los anteriores plazos, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliarán al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Las alternativas técnicas concurrentes tendrán en cuenta en su formulación los criterios y consideraciones que el órgano ambiental pudiera haber señalado respecto de la alternativa técnica inicial.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. El contenido de las plicas será objeto de información pública durante los veinte días siguientes al de su apertura. Vencido dicho plazo, los competidores podrán acordar la unión de sus proposiciones. Este último plazo se reducirá a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29».

Doce. Se modifica el artículo 122, en sus apartados 1, 4 y 6, que pasan a tener la siguiente redacción literal:

«1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. Este plazo se reducirá a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

(...)

4. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso de que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste.

La subrogación deberá solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, otorgada a título provisional. Este plazo se reducirá a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

(...)

6. El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente. Este plazo se reducirá a la mitad en el supuesto de Planes Especiales a los que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 29.

Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para las comunicaciones de todos los actos y acuerdos de las Entidades Locales, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado del mismo, junto con copia del acuerdo de aprobación, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en el plazo reglamentariamente previsto.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado.

No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores».

Trece. Se da nueva redacción a la disposición adicional décima, relativa a las actuaciones urbanizadoras en municipios con planeamiento anterior a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con el siguiente tenor literal:

«En los municipios que cuenten con planeamiento general en vigor que no clasifique suelo urbanizable, y siempre que se acredite por parte del Ayuntamiento el inicio de los trabajos de redacción de un nuevo planeamiento general,

se permitirá con carácter previo a la aprobación de éste, la tramitación y, en su caso, aprobación de actuaciones urbanizadoras exclusivamente de uso global industrial o terciario, que implicaren una modificación de la ordenación estructural.

A estos efectos, se entienden iniciados los trabajos de redacción del nuevo Planeamiento Municipal con la formalización del correspondiente contrato de servicios».

Catorce. Se añade una nueva disposición adicional decimotercera, con la siguiente dicción literal:

«Disposición adicional decimotercera. Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario o dotacional privado para implantación de viviendas de protección pública.

1. En aquellas parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable que cuenten con ordenación detallada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso terciario o dotacional privado y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial para viviendas de protección pública.

La implantación del uso residencial será posible, sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas, sin que tales usos puedan exceder del 20% de la edificabilidad que se materialice ni resulten incompatibles con el uso residencial.

En sectores con uso global terciario o dotacional privado el uso residencial que se implante en los términos previstos en esta disposición en ningún caso podrá superar el 50% de la edificabilidad del uso terciario o dotacional privado del ámbito o sector.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de cinco años, una vez transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta disposición, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de estas. Estos plazos podrán ser ampliados por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial en parcelas de uso terciario o dotacional privado tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta disposición y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda.

Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. La implantación del uso de vivienda protegida no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

4. El cambio de uso previsto en la presente disposición se permitirá, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares mínimos necesarios para garantizar la calidad urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

5. Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso residencial y el régimen de vivienda de protección pública que corresponda en atención a la solicitud de licencia, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

6. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial en sectores con uso global terciario o dotacional privado, fuera necesario ampliar las infraestructuras y dotaciones públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de éstas correrán a cargo del solicitante de la licencia.

En los restantes supuestos, serán exigibles las obligaciones que, en su caso, resulten de la legislación urbanística y sectorial aplicable».

Quince. Se añade una nueva disposición adicional decimocuarta, con la siguiente dicción literal:

«Disposición adicional decimocuarta. Incremento de edificabilidad y densidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

1. En las parcelas aptas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable con ordenación detallada aprobada, la edificabilidad máxima prevista por el planeamiento urbanístico podrá incrementarse hasta un 20% y la densidad residencial hasta en un 30%, siempre que el incremento resultante de la actuación se destine íntegramente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En aquellos supuestos en que el planeamiento establezca un límite máximo de viviendas respecto al ámbito urbanístico de referencia, el incremento de la densidad residencial permitido no implicará necesariamente un aumento de población, ni de las infraestructuras, dotaciones y servicios dimensionados.

2. Para posibilitar la materialización de la edificabilidad adicional podrá autorizarse un incremento de altura de hasta dos plantas sobre la máxima permitida por el planeamiento urbanístico vigente.

3. La aplicación de esta disposición no requerirá modificación planeamiento urbanístico, siendo compatible, asimismo, con el régimen especial previsto en la disposición adicional decimotercera de esta Ley.

4. El resto de parámetros serán los establecidos en el instrumento de ordenación correspondiente, salvo las especialidades expresamente previstas en esta disposición.

5. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de cinco años, una vez transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta disposición, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de estas. Estos plazos podrán ser ampliados por acuerdo del Consejo de Gobierno.

6. Si, como consecuencia directa del incremento de edificabilidad o densidad previsto en esta disposición, fuera necesario ampliar las infraestructuras y dotaciones públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de éstas correrán a cargo del promotor de la actuación».

Dieciséis. Se añade una nueva disposición adicional decimoquinta, con la siguiente dicción literal:

«Disposición adicional decimoquinta. Régimen especial para la implantación de vivienda en inmuebles y parcelas de titularidad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Los inmuebles y parcelas de titularidad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las entidades integrantes de su sector público podrán destinarse a vivienda dotacional pública o a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, cualquiera que sea su calificación urbanística dotacional o de equipamiento público, mediante el procedimiento regulado en esta disposición.

2. Las actuaciones reguladas en esta disposición tendrán la consideración de actuaciones de interés autonómico en materia de vivienda.

El régimen previsto en esta disposición tendrá carácter excepcional y prevalecerá, exclusivamente para los inmuebles y parcelas comprendidos en su ámbito de aplicación, sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico incompatibles con el nuevo destino autorizado, sin que ello suponga modificación, revisión o innovación del planeamiento.

3. Corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la iniciación, ordenación, instrucción y resolución del procedimiento.

La iniciación podrá acordarse por la Consejería competente en materia de vivienda, de oficio o a instancia de cualquier Consejería, organismo o entidad integrante del sector público regional que ostente la titularidad o la gestión del inmueble.

4. El cambio de uso pormenorizado propuesto deberá acompañarse del contenido mínimo de las determinaciones que pudieran verse afectadas y la documentación técnica que sea exigible para su tramitación y aprobación.

La instrucción corresponderá a la Dirección General competente en materia urbanismo.

La aprobación del cambio de uso pormenorizado se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Sometimiento a información pública mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, por plazo de un (1) mes.
- b) Audiencia e informe del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el inmueble. Si transcurrido el plazo de un (1) mes desde la recepción de la solicitud de informe, éste no hubiera sido emitido, el procedimiento continuará su tramitación, sin perjuicio de su incorporación al expediente si se recibiera antes de la resolución del procedimiento al tratarse de un informe preceptivo y no vinculante.
- c) Simultáneamente se realizará trámite de consulta que deberá ser realizado por el órgano instructor mediante remisión a todas las administraciones afectadas de un ejemplar de la documentación en curso de aprobación.
- d) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, mediante acuerdo, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y vivienda, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, incorporando las condiciones que resulten precisas a la vista del resultado de los trámites anteriores.
- e) El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

5. Asimismo, podrá aplicarse el régimen previsto en esta disposición a los inmuebles y parcelas de titularidad de cualquier otra Administración pública, o de las entidades integrantes de sus respectivos sectores públicos, distinta de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las entidades integrantes de su sector público regional, cuando, acreditada la necesidad de vivienda y la idoneidad del inmueble o parcela para atenderla, exista conformidad de la Administración o entidad pública titular y quede garantizada su disponibilidad para el destino previsto.

6. El régimen especial previsto en esta disposición será aplicable durante cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, pudiendo prorrogarse de manera motivada, por acuerdo de Consejo de Gobierno, por períodos sucesivos de hasta cinco años.»

Diecisiete. Se añade una nueva disposición adicional decimosexta, con el siguiente tenor literal:

«Disposición adicional decimosexta. Proyectos e infraestructuras energéticas vinculados a fines de interés general.

1. Podrán ser declaradas actuaciones de interés público autonómico las iniciativas, proyectos e infraestructuras, promovidos por sujetos públicos o privados, que lleven asociada la implantación de nuevas infraestructuras energéticas, la ampliación, refuerzo, adaptación o mejora de las existentes que contribuyan, de manera directa o indirecta, a posibilitar o favorecer la ejecución de actuaciones residenciales destinadas a incrementar la oferta de vivienda, especialmente de vivienda protegida, vivienda asequible o vivienda dotacional pública, o que contribuyan a la implantación o desarrollo de actuaciones de interés público territorial, de proyectos prioritarios o estratégicos con incidencia relevante en el desarrollo económico y social de Castilla-La Mancha.

La declaración comprenderá tanto el proyecto como las infraestructuras energéticas vinculadas al mismo.

2. Para la apreciación del interés público autonómico se atenderá, entre otras circunstancias, a la contribución de la actuación a:

- a) Facilitar o anticipar el acceso a las redes energéticas de actuaciones residenciales, económicas, dotacionales o prioritarias o estratégicas.
- b) Favorecer la ejecución de políticas públicas de vivienda, el desarrollo económico y social, la cohesión territorial, la regeneración urbana o la lucha contra la despoblación.
- c) Mejorar la capacidad, eficiencia o utilización de las infraestructuras energéticas existentes o favorecer una utilización racional del suelo y de las redes disponibles desde la perspectiva de la ordenación territorial.

3. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada y será resuelto por el Consejo de Gobierno, a propuesta motivada de la consejería competente por razón de la materia.

La solicitud deberá acompañarse, al menos, de:

- a) Memoria justificativa del interés público autonómico, en la que se describan el proyecto, las finalidades perseguidas y su contribución a los objetivos previstos en esta disposición, así como la vinculación existente entre el proyecto y las infraestructuras energéticas asociadas.
- b) Documentación técnica suficiente para identificar el proyecto y las infraestructuras energéticas asociadas, su localización, características básicas y, en su caso, capacidad prevista.

Durante la instrucción del procedimiento se recabarán los informes que resulten preceptivos o necesarios para fundamentar la declaración.

El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de dos meses desde que el expediente disponga de la documentación necesaria para resolver.

Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada.

4. La declaración de interés público autonómico llevará implícitos los siguientes efectos:

- a) El despacho prioritario de los procedimientos de competencia autonómica y, cuando proceda, la aplicación de la tramitación de urgencia conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.
- b) La coordinación preferente entre las administraciones públicas competentes y las entidades gestoras o titulares de las redes e infraestructuras afectadas.
- c) La declaración de utilidad pública o interés social y, en su caso, la urgente ocupación de los bienes y derechos indispensables para su ejecución, de conformidad con los procedimientos, requisitos y competencias establecidos en la legislación expropiatoria y sectorial aplicable.

5. La declaración regulada en esta disposición no eximirá del cumplimiento de la normativa ambiental, urbanística, energética, sectorial o técnica aplicable, ni sustituirá las autorizaciones, informes, evaluaciones, permisos de acceso y conexión o títulos habilitantes exigibles.»

Dieciocho. Se añade una nueva disposición adicional decimoséptima, con a la siguiente dicción literal:

«Disposición adicional decimoséptima. Fomento del planeamiento urbanístico.

1. En el marco de la colaboración interadministrativa prevista en el apartado 1 del artículo 34 de esta Ley, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo impulsará medidas de fomento del planeamiento urbanístico mediante la articulación de una línea de ayudas técnicas dirigida a los municipios de la región con población inferior a 10.000 habitantes de derecho.

2. Las ayudas se instrumentarán, preferentemente, mediante la modalidad de ayudas en especie, consistiendo en la prestación de servicios para la redacción técnica de los planes generales municipales, así como de sus revisiones o adaptaciones, de conformidad con lo previsto en esta Ley y su normativa de desarrollo.

3. Las actuaciones objeto de estas ayudas serán ejecutadas por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, directamente o a través de sus medios propios personificados, así como por otras entidades públicas o por terceros, de conformidad con la normativa aplicable.

La orden de convocatoria establecerá los criterios de priorización para la asignación de las ayudas, atendiendo, entre otros factores, a la inexistencia o antigüedad del planeamiento vigente, la capacidad de gestión del municipio, su situación territorial y demográfica, así como la concurrencia de circunstancias que justifiquen la necesidad de elaboración o revisión del instrumento de planeamiento. Asimismo, determinará las condiciones de concesión de las ayudas, el procedimiento aplicable, las condiciones de prestación de los servicios y los compromisos que deban asumir las entidades locales beneficiarias, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia, objetividad, transparencia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos.

4. Asimismo, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo podrá colaborar con los municipios, mediante la formalización del oportuno convenio u otro instrumento de colaboración previsto en la legislación aplicable, en la elaboración, modificación, revisión o adaptación de sus respectivos planeamientos cuando resulte necesario para el desarrollo de actuaciones estratégicas de interés para la Comunidad Autónoma.

La tramitación de los instrumentos de planeamiento elaborados al amparo de la colaboración prevista en este apartado tendrá carácter preferente ante los órganos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo actuará como órgano sustantivo de la tramitación administrativa, impulsando de oficio la solicitud simultánea de los informes sectoriales autonómicos preceptivos y adoptando las medidas necesarias para su emisión en el menor plazo posible».

Diecinueve. Se añade una nueva Disposición transitoria decimotercera.

«Disposición transitoria decimotercera. Aplicación de regímenes especiales.

Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de las disposiciones adicionales decimotercera y decimocuarta de esta Ley, por el órgano municipal competente y motivadamente, decidir no aplicar en su término municipal los regímenes previstos en las mismas, así como definir los ámbitos territoriales para su implantación. Las personas interesadas podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización de dichos regímenes transcurrido el plazo de cuatro meses desde su entrada en vigor».

Veinte. Se añade una nueva disposición adicional decimoctava, con el siguiente texto literal:

«Disposición adicional decimoctava. Actuaciones técnicas del sector público regional en materia urbanística.

1. Las entidades de derecho privado integrantes del sector público regional que, de acuerdo con su objeto y régimen jurídico, dispongan de medios personales, técnicos y materiales adecuados podrán prestar asistencia técnica en materia urbanística y de planificación territorial tanto a las Administraciones públicas como a las personas físicas o jurídicas privadas interesadas en actuaciones referentes a dichas materias.

Esta asistencia podrá comprender, entre otras actuaciones de naturaleza técnica, el análisis y revisión técnica de proyectos, actuaciones y documentación, así como la emisión de informes sobre su adecuación a la legislación territorial y urbanística, a los instrumentos de ordenación aplicables, a las ordenanzas y a las demás normas que resulten de obligado cumplimiento.

2. La prestación de esta asistencia técnica se articulará de acuerdo con el régimen jurídico que resulte aplicable en cada caso.

3. Los informes emitidos podrán incorporarse a los correspondientes procedimientos. La Administración Pública a la que le competa resolver el expediente urbanístico en cuestión podrá tomar en consideración las actuaciones de análisis y revisión técnica realizadas, sin perjuicio de sus facultades de realizar las comprobaciones adicionales que resulten necesarias.

En ningún caso las actuaciones realizadas desplazarán las competencias de los órganos administrativos, los cuales conservarán íntegramente sus facultades de supervisión, comprobación y decisión, ni sustituirán las resoluciones, licencias, autorizaciones o demás actos administrativos que corresponda adoptar a la Administración competente.

4. Las actuaciones de análisis, revisión e informe se realizarán con autonomía técnica, objetividad, imparcialidad e independencia de criterio, sin que puedan impartirse instrucciones sobre el contenido o resultado de las actuaciones realizadas o de los informes emitidos.

5. La prestación de asistencia técnica a personas físicas o jurídicas privadas estará sujeta a contraprestación económica y se realizará en condiciones objetivas, transparentes y no discriminatorias, garantizándose la adecuada imputación de los costes correspondientes a esta actividad y su separación respecto de las restantes actividades de la entidad prestadora.

6. Reglamentariamente se determinarán las condiciones y alcance de la prestación de estos servicios, su régimen económico y de responsabilidad, así como las medidas organizativas y funcionales necesarias para garantizar la competencia técnica, autonomía, objetividad, imparcialidad e independencia de criterio y para prevenir situaciones de conflicto de intereses.»

Veintiuno. Se modifica el punto 18 de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en los siguientes términos:

«18. Superficie construida: Se entiende por superficie construida de una edificación la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores

como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los porches, cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie, medida de la misma forma.

Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

Para el cálculo de la ocupación, edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico consumidos por una edificación residencial, para la que se certifique la calificación energética A, según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo, podrá incrementarse la superficie construida un cinco por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.

De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un diez por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.»

Veintidós. Se introduce un nuevo punto 22 en la Disposición Preliminar con la siguiente redacción:

«22. Intensidad residencial en parcela: Se entiende por intensidad residencia en parcela el número máximo de viviendas susceptibles de implantarse en la misma en función de la edificabilidad atribuida por el planeamiento. Este parámetro no podrá exceder del resultado de dividir la superficie edificable residencial asignada a la parcela entre cien metros cuadrados construidos por vivienda.»

Veintitrés. Se añade una nueva disposición adicional decimonovena con el siguiente tenor literal:

«Disposición adicional decimonovena. Aplicación directa de intensidad residencial en parcela.

En los municipios cuyo planeamiento limite el número de viviendas por parcela, podrá determinarse la intensidad residencial en parcela conforme al concepto definido en el apartado 22 de la Disposición preliminar de esta ley, de acuerdo con las condiciones de ordenación establecidas para la misma. La aplicación de este criterio será directa y no requerirá una innovación de planeamiento.

Las determinaciones de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, altura, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento continuarán siendo de obligado cumplimiento.

Asimismo, su aplicación no impedirá que la edificación resultante pueda organizarse jurídicamente mediante división horizontal, complejo inmobiliario o cualquier otra forma de organización admitida por el ordenamiento jurídico, a elección de la persona promotora o propietaria, siempre que se cumplan las restantes condiciones urbanísticas, técnicas y de habitabilidad exigibles.»

Veinticuatro. Se modifica la letra c) del punto 2 del artículo 55 del TRLOTAU, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:
(...)

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlas.»

Artículo 4. Modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 14, se añade un nuevo apartado 2 y se da una nueva numeración a dos apartados siguientes pasando a ser el 3 y el 4, respectivamente, quedando con la siguiente redacción:

«1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) podrán tener uno o varios de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de alcance regional de cualquier tipo y titularidad pública o privada, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o

explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las tecnologías de comunicaciones, teledetección y sistemas de información geográfica; la ejecución de los planes y obras relativas a las infraestructuras hidráulicas; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución en el sector energético, en especial, de energías renovables; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales».

«2. Los Proyectos de Singular Interés deberán ajustarse, además de a los objetos contemplados en el apartado anterior, a la Regulación de Usos que se establece en el Anexo I de este Reglamento.

3. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

4. Todas las obras, servicios públicos, infraestructuras e instalaciones previstas en los puntos anteriores se ajustarán a las dimensiones y características exigidas por la legislación sectorial que les sea de aplicación».

Artículo 5. Modificación de la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Se modifica el apartado 5 del artículo 7 que queda redactado en los siguientes términos:

«5. En los supuestos contemplados en los apartados 2 y 3 del presente artículo, la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá exceder del treinta por ciento (30 %) de la superficie total de la finca cuando se trate de suelo rústico de reserva, ni del diez por ciento (10 %) en el caso de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En suelo rústico de reserva, cuando además de la edificación se proyecten instalaciones auxiliares, tales como muelles de carga, silos, depósitos, tanques, balsas, cintas transportadoras, torres de refrigeración u otras de naturaleza análoga, la superficie ocupada total por las construcciones, que se medirá por la proyección ortogonal de las edificaciones y de las instalaciones que se asienten sobre el terreno, no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total de la finca».

Disposición adicional única. Carácter reglamentario de ciertas reformas.

Las modificaciones normativas introducidas por los artículos 2, 4 y 5 tienen carácter reglamentario, y las normas modificadas por estos preceptos mantienen dicho carácter de normas reglamentarios.

Disposición final única. Entrada en vigor.

Esta ley entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 23 de octubre de 2026

El Presidente
EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ