4. En el punto 8 se añadirá un nuevo apartado 8.5, con la siguiente redacción:

«8.5 Los requisitos de los puntos 8.3 y 8.4 no serán exigibles a los yogures pasteurizados después de la fermentación.»

5. En el punto 11 se sustituye el apartado 1, que quedará redactado de la forma siguiente:

«11.1 Los yogures se denominarán, de acuerdo con los diferentes tipos definidos en el apartado 5 de esta Norma y con su contenido en materia grasa de la leche, de la siguiente manera:

11.1.1 Los yogures naturales, mediante la expresión:

Yogur o yoghourt natural, seguida, en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".

11.1.2 Los yogures azucarados, mediante la expresión:

Yogur o yoghourt azucarado, seguida, en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".

11.1.3 Los yogures edulcorados, mediante la expresión:
Yogur o yoghourt edulcorado, seguida, en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".

11.1.4 Los yogures con frutas, zumos y otros productos naturales, mediante la expresión:

Yogur o yoghourt con....., a continuación se indicará el nombre específico de las frutas, zumos o productos incorporados o el genérico de "frutas" o "zumo de frutas", seguida, en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".

11.1.5 Los yogures aromatizados, mediante la expresión:

Yogur o yoghourt sabor a....., a continuación se indicará el nombre de la fruta o producto al que corresponda el agente aromático utilizado, seguida, en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".

11.1.6 Los yogures pasteurizados después de la fermentación, mediante la expresión:

Yogur o yoghourt pasteurizado después de la fermentación....., seguido de la denominación que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los apartados 11.1.1 a 11.1.5. , y en su caso, de la indicación "semidesnatado" o "desnatado".»

6. En el apartado 11.2 se añade el siguiente párrafo:

«Este requisito no será exigible a los yogures pasteurizados después de la fermentación.»

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 3 de junio de 2002.

LUCAS GIMÉNEZ

Excmos. Sres. Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación y Ministra de Sanidad y Consumo.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

10907 *LEY 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística.*

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 régimen del suelo y ordenación urbanística.

PREÁMBULO

I

1. La aprobación de una Ley autonómica reguladora de la actividad urbanística constituye, para el Principado de Asturias, el pleno ejercicio de su competencia legislativa, una vez que se ha clarificado, definitivamente, que la materia «urbanismo» corresponde al círculo de intereses de las Comunidades Autónomas y que el título competencial sobre esta materia les permite fijar sus propias políticas de ordenación de la ciudad, y servirse para ello de las técnicas jurídicas que consideren más adecuadas. La presente Ley, en ejercicio de la competencia exclusiva que atribuye al Principado de Asturias el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, establece un sistema completo y propio de ordenación urbanística, haciendo innecesaria la aplicación supletoria de la normativa estatal, y aclarando, a su vez, la notoria complejidad del marco legal general en el que debe inscribirse más directamente la regulación de la actividad urbanística. Desde que el Tribunal Constitucional, en su Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, declarara nulo en su mayor parte el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, recobró vigencia el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, texto que se venía aplicando como Derecho supletorio aún cuando se presentara claramente inadecuado en muchos aspectos a las exigencias que demanda la realidad actual, como lo demuestra el hecho de que el propio legislador estatal lo sustituyera ya en 1990, a través de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. A esa inadecuación contribuía, también, la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones, y, posteriormente, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, normativa a través de la cual el Estado ha ejercido sus competencias para definir el contenido básico de la propiedad del suelo, partiendo de supuestos no enteramente coincidentes con los del texto refundido de 1976.

2. Asimismo, pretende introducir las novedades necesarias para solucionar los principales problemas que demanda la realidad social, adaptando toda la normativa urbanística a las peculiaridades del Principado de Asturias. Para ello, se parte del principio de que, sin desatender las necesidades de nuevos desarrollos urbanísticos y su integración con los espacios urbanos ya consolidados, el suelo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural que identifica al territorio

asturiano, especialmente rico y con valores propios, paisajísticos, ambientales y culturales, espacio que es necesario preservar, sujetándolo a una ordenación incompatible con una transformación que ponga en riesgo su propia existencia, de acuerdo con un adecuado modelo territorial que deben establecer las Directrices de ordenación del territorio de Asturias puesto que son estos instrumentos de ordenación territorial la instancia idónea para asumir estrategias de desarrollo regional, enmarcando el desarrollo urbanístico de los Concejos.

3. Una de las deficiencias manifiestas de la regulación jurídica del urbanismo ha sido, precisamente, su falta de integración con la ordenación del territorio, y en general, con todas las políticas sectoriales que tienen más clara incidencia territorial. La Ley pretende buscar vías de conexión más fluidas y operativas entre el urbanismo y la ordenación del territorio, necesidad que es en la actualidad, si cabe, más apremiante, si tenemos en cuenta que la propia cohesión socioeconómica de la Comunidad Autónoma depende en última instancia del adecuado engranaje de todas estas políticas.

4. Todo ello se aborda intentando que la reforma ocasione los menores problemas posibles a quienes desarrollan su actividad en este ámbito, tanto Administraciones públicas como particulares. Así, si todo proceso de cambio jurídico en el sector urbanístico tiene costes, por la inseguridad en la aplicación de las nuevas normas y por las dudas que éstas plantean, costes que se acaban traduciendo en menor actividad urbanizadora y precios más altos, la Ley pretendiendo minimizarlos, ha mantenido la propia terminología del derecho estatal, a fin de evitar dificultades innecesarias. Igualmente, mantiene en vigor la legislación urbanística asturiana ya existente, que se modifica sólo en aspectos concretos, sin perjuicio de habilitar al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias para la aprobación de un texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

5. En lo referente a su orientación general, la Ley considera al urbanismo como una función pública, de lo que se deriva la indeclinable responsabilidad de la Administración pública, no sólo respecto al planeamiento, sino también respecto a la producción de suelo urbanizado (residencial o industrial) en cantidad suficiente para satisfacer las demandas existentes, a la edificación de los solares, a la rehabilitación de los espacios urbanos, o a la contribución a una regulación del mercado inmobiliario. Responsabilidad de la Administración significa que ésta disponga de instrumentos suficientes para superar los obstáculos que puedan surgir y que tradicionalmente han surgido, dando lugar al actual problema de carestía de la vivienda, pero no quiere decir rechazo o trabas a la iniciativa privada. Esta Ley atribuye la responsabilidad de la gestión urbanística, en primer lugar, a los Concejos, si bien el logro de unos objetivos de alcance supramunicipal es un fin que el Principado de Asturias debe garantizar.

6. En la línea ya avanzada por otras Comunidades autónomas, y dentro del margen de competencias que le permite la reserva que el artículo 149.1.18.ª de la Constitución reconoce al Estado sobre esta materia, así como teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 15.2 b) del Estatuto de Autonomía, la presente Ley acomete la regulación del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, cuya creación se inscribe en la potestad de autoorganización de su propia Administración de que goza indudablemente la Comunidad Autónoma y responde a principios de mayor eficacia administrativa.

II

7. Una Ley reguladora de la ordenación urbanística, cualquiera que sea su contenido y orientación, tiene una repercusión decisiva sobre la autonomía local y sobre las competencias de las entidades locales y su relación con la Comunidad Autónoma. Las entidades locales han venido ejerciendo competencias en materia urbanística, pero no se puede olvidar que las decisiones urbanísticas, tanto de planeamiento como de gestión, producen consecuencias que van más allá del ámbito estrictamente municipal y por lo tanto requieren la participación de la Comunidad Autónoma. Competencias autonómicas como las de ordenación del territorio, vivienda e infraestructuras de interés regional, están íntimamente unidas a la de urbanismo, lo que requiere fórmulas de colaboración y coordinación entre Administraciones. En ningún campo, y en éste del urbanismo menos que en otros, caben planteamientos ingenuos de ejercicio aislado de las competencias de cada Administración, como si éstas fueran «sólo municipales» o «sólo autonómicas».

8. El sistema de distribución de competencias en materia urbanística que establece esta Ley, entre las dos Administraciones territoriales de la Comunidad Autónoma, descansa en los principios de atribución expresa para el Principado de Asturias y de presunción general para las entidades locales, en términos de competencias propias. Conforme a este esquema, el Principado sólo tiene aquellas que se le atribuyen expresamente por Ley.

9. Este planteamiento determina una ganancia decisiva, en autogobierno efectivo, para las entidades locales, una ganancia neta respecto al modelo vigente en el derecho comparado. Los Concejos obtienen, unos directamente, otros a partir de acuerdos de delegación, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento general. Todos ellos pasan a aprobar definitivamente los demás instrumentos de planeamiento, sin distinción alguna. Se suprime buen número de las autorizaciones previas de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en suelo no urbanizable, y se abre la vía a la delegación de las demás. El cambio es, pues, enorme e innegable. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias deja de controlar y revisar, como venía haciendo hasta ahora, la mayoría de las decisiones urbanísticas municipales, para concentrarse en el ejercicio de las competencias propiamente autonómicas, en la participación en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y en la fijación de las grandes orientaciones acerca de la ubicación de infraestructuras, la protección del medio ambiente y la preservación de los valores del suelo no urbanizable. Con ello se da plena satisfacción a la aplicación en este ámbito del pacto local.

10. La atribución de competencias al Principado de Asturias, cuya intervención en materia urbanística no puede agotarse en lo puramente legislativo, no obsta, en absoluto, al carácter municipalista de la Ley, que vincula la intervención autonómica a la concurrencia de un interés supramunicipal. Precisamente, para contribuir a delimitar este concepto, la Ley incluye una enumeración de supuestos en los existen intereses supramunicipales, aunque esta no resultara necesaria desde el punto de vista técnico, porque las competencias de la Comunidad, por exigencia constitucional, únicamente pueden estar referidas a intereses de este carácter, en tanto que tienen por objeto, cabalmente, su gestión.

11. Así, en materia de planeamiento, las competencias que se atribuyen al Principado en relación con la aprobación definitiva del planeamiento general son las mínimas que, según la legislación básica de régimen local, se tiene que reservar el ente que delega una competencia o las que tiene en todo caso la Comunidad

Autónoma para suplir la inactividad municipal. Por otro lado, y dado que el ámbito estrictamente municipal puede ser inadecuado o insuficiente para el planeamiento general, se prevé, para esos casos, una llamada al diálogo con las entidades locales afectadas, y si éste no produce resultados, el ejercicio por parte del Principado de las competencias de coordinación que le atribuye la legislación vigente.

12. Del mismo modo, la Ley considera que el suelo no urbanizable, y en particular el subsistema costero, constituye un recurso natural no renovable, una auténtica reserva estratégica cuya ordenación y gestión no pueden ser ajenas al Principado de Asturias y a sus competencias de ordenación del territorio.

13. Por último, las potestades que la Ley atribuye al Principado en materia de disciplina urbanística son coherentes con la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 11/1999, de 11 de febrero, y éste es el sentido de los preceptos en que se modifica la Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística.

III

14. En lo que se refiere al régimen del suelo, la Ley urbanística asturiana ha utilizado el margen de que dispone el legislador autonómico, para dar cabida a las formas de asentamiento humano características de Asturias, que configuran un peculiar sistema de poblamiento de su territorio. Se mantienen los aspectos básicos de la Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre edificación y usos en el medio rural, de modo que se autoriza el aprovechamiento urbanístico para la construcción de vivienda en los núcleos rurales y en otros espacios, manteniendo su carácter de suelos no urbanizables, a la vez que se los preserva de una transformación urbanística desordenada, dejando clara, en la línea seguida hasta ahora por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, su neta diferencia respecto al suelo urbano. En éste como en otros aspectos, la Ley requiere la colaboración de los Concejos, en cuyas manos queda un margen de decisión fundamental, en función, eso sí, de la identificación de concretos valores que hagan necesaria su preservación.

15. En lo que respecta a la regulación del planeamiento territorial y urbanístico, la característica principal es su simplificación. La regulación de los instrumentos de ordenación del territorio se mantiene, con ligeras variaciones, en la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de coordinación y ordenación territorial, añadiendo la figura del Plan Territorial Especial, de carácter supramunicipal; y se agiliza, sobre todo, el proceso de redacción, revisión y modificación de las Directrices regionales, subregionales y sectoriales de ordenación del territorio, para que puedan constituir un instrumento más fácilmente adaptable a la política territorial que pueda desarrollar el Principado de Asturias. Se suprime la figura de las normas subsidiarias: todos los Concejos deberán contar con un Plan General de Ordenación, si bien su documentación será más sencilla en los de menor número de habitantes. Se mantienen los rasgos actuales de los Planes parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle. Se introduce, como novedad, procedente ya de algunas experiencias municipales, la figura de los Estudios de Implantación, que facilitarán la tramitación necesaria para autorizar determinadas infraestructuras o instalaciones empresariales en suelo no urbanizable, y se clarifica la figura de los Catálogos Urbanísticos, en tanto que instrumentos de ordenación, potenciándolos como tales.

16. Los Planes mejor diseñados son ineficaces si no se ejecutan con rapidez y no se produce suelo urbanizado en la cantidad y condiciones necesarias. Por eso las mayores innovaciones de esta Ley se centran en la gestión urbanística, en la que se ha procurado atender especialmente a los problemas detectados en la práctica. Con el fin de satisfacer las necesidades más urgentes de vivienda, los Planes Generales y parciales deberán delimitar unos sectores de suelo urbanizable prioritario, que serán gestionados con sistemas rápidos que aseguren su pronta urbanización y edificación. En la regulación de esos sistemas de actuación se armonizan adecuadamente tres principios: la concepción del urbanismo como función pública, que exige otorgar a la Administración los instrumentos necesarios para asegurar la rápida urbanización del suelo, el respeto al derecho de propiedad, que obliga a conceder a sus titulares la facultad de asumir la urbanización del suelo, con sus cargas y beneficios, y la colaboración de terceros que podrán ser llamados a esta tarea cuando los propietarios no la asuman, sin que la pasividad o la negativa de los propietarios puedan impedir la urbanización o retrasarla hasta hacerla inútil para satisfacer las necesidades sociales de viviendas, dotaciones y equipamientos urbanísticos. De esta forma, la urbanización de los sectores de suelo urbanizable prioritario debe ejecutarse en los plazos máximos fijados en esta Ley. Los propietarios del suelo tienen la facultad de unirse y asumir la condición de urbanizador con preferencia a cualquier otro sujeto. Vencido el plazo que se les concede para ejercer esa facultad, la Administración podrá asumir la urbanización o buscar otro sujeto que la lleve a cabo, sujeto que puede ser una sociedad urbanística pública o bien un particular seleccionado por la Administración. En esta selección habrán de tenerse en cuenta criterios como los precios de los solares de resultado y de las viviendas que se vayan a construir y el eventual apoyo de los propietarios del suelo. Una vez seleccionado el urbanizador, éste responde personalmente del cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación.

17. En los sectores clasificados como suelo urbanizable no prioritario, se aplicarán los sistemas de gestión tradicionales, de compensación, cooperación y expropiación, cuya regulación se modifica para hacerlos más útiles. Los Ayuntamientos y los propietarios pueden propiciar su urbanización en todo momento, promoviendo la aprobación de Planes parciales que además pueden atribuirle la condición de prioritario, con la consiguiente aplicación de sistemas de gestión más rápidos.

18. La gestión urbanística no se agota en la producción de solares, con ser ésta una etapa decisiva. También es necesario asegurar su edificación y la rehabilitación de las construcciones que, por sus valores, no cabe sustituir. La Administración urbanística no puede desentenderse de estas tareas, ni asumirlas directamente como regla general. La edificación de los solares será una obligación asumida por el urbanizador en muchos casos, e impuesta legalmente al propietario del suelo en todos los demás. La Ley proporciona los instrumentos jurídicos necesarios para que los interesados dispuestos a asumir la tarea de edificar o rehabilitar, no se encuentren con un obstáculo insuperable en la negativa de los propietarios.

19. Por último, la Ley regula los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo, para que, mediante la constitución de patrimonios públicos y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, pueda formularse y desarrollarse una política que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario, dándose satisfacción, de esta manera, a uno de los fines propios de la actividad urbanística. Se contempla, por un lado, la posibilidad de establecer las reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de pro-

tección pública, reservas que, cuando menos, habiliten a la Administración urbanística para tasar su precio, en un porcentaje del suelo destinado a uso residencial en los sectores de urbanización prioritaria, porcentaje que se determinará en función de las necesidades específicas de cada Concejo, dentro de los topes que al respecto fija la Ley. Por otro, se regulan los patrimonios públicos de suelo con el decidido propósito de relanzamiento y funcionamiento efectivo de este instrumento, hasta ahora prácticamente inédito en la realidad de la gestión urbanística en Asturias.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. Es objeto de la presente Ley la regulación de la actividad urbanística en el Principado de Asturias, en el marco de una ordenación del territorio basada en el equilibrio entre bienestar económico y desarrollo sostenible.

2. Por actividad urbanística en el Principado de Asturias 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 2. *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 de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos.

Artículo 3. *Integración territorial y ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística deberá 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 establecida.

3. Salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley, los actos de transformación del territorio o de uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, habrán de estar amparados por el instrumento de planeamiento urbanístico que legalmente sea procedente para su ordenación.

Artículo 4. *Facultades urbanísticas.*

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

a) Formular los Planes e instrumentos urbanísticos previstos en esta Ley.

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 esta Ley.

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) Determinar la configuración de las parcelas edificables.

l) Delimitar el uso del suelo y de las construcciones conforme al interés general.

m) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

n) 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.

o) 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 cuantos 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 esta Ley.

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 adquisición 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 de la presente Ley y demás normas aplicables, con arreglo a las cuales habrán de ser ejercidas.

Artículo 5. *Función pública y formas de gestión urbanística.*

1. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución de esta Ley, y en las 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 esta Ley, y para lo no contemplado en ella, 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.

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 esta Ley.
4. 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 esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística.
5. 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 la presente Ley y en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 6. *Participación ciudadana.*

1. Las Administraciones Públicas velarán por que la actividad urbanística 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 y valores.
2. Los ciudadanos tienen, en todo caso, el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento o de ejecución de éstos mediante la formulación de alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos 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 urbanísticos durante los períodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos previstos en la presente Ley.

TÍTULO I

Organización y coordinación administrativa

Artículo 7. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos de la presente Ley se entenderá por 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 esta Ley y le atribuyen las restantes disposiciones legales urbanísticas, 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, Programas o Planes territoriales Especiales.

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 de los suelos calificados como urbanizables prioritarios y actuaciones urbanísticas concertadas, a fin de evitar que un retraso en la producción de suelo urbanizable 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 esta Ley a propósito de la gestión de esta categoría de suelo.

Artículo 8. *Órganos urbanísticos del Principado de Asturias.*

1. Son órganos urbanísticos 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 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, órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, ejerce funciones de consulta, coordinación e impulso y, en su caso, resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial. 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, el Principado de Asturias podrá promover la celebración de acuerdos o convenios con las corporaciones de derecho público directamente relacionadas con el urbanismo.

Artículo 9. *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. Queda en todo caso excluida de la 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 instrumentos de planeamiento 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 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.

Artículo 10. *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 esta Ley, 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 11. *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 12. *Coordinación interadministrativa.*

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

2. El ejercicio de las competencias urbanísticas, en especial las de elaboración, tramitación y aprobación del planeamiento y las de utilización de suelo no urbanizable, requerirá información previa sobre su contenido a todas las Administraciones públicas cuyas competencias puedan verse afectadas, por el procedimiento previsto en el artículo 30 de la Ley del Principado de Asturias de coordinación y ordenación territorial.

Artículo 13. *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 proyección territorial, el planeamiento podrá delimitar espacios donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, que además podrá ser coincidente con una actuación urbanística concertada. El planeamiento urbanístico 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 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 Plan para dicha área.

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.

Artículo 14. *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 de los Planes de ordenación 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. Podrá particularmente encomendarse a las sociedades constituidas o participadas por las Administraciones urbanísticas:

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 de acuerdo con el 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 Planes u obras determinadas.

4. Tratándose de sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público, no se requerirá licitación para que por parte del Principado de Asturias, entidades locales y entidades jurídico-públicas que formen parte de ellas, se les asignen las encomiendas relacionadas, así como tampoco para el encargo de tareas o cometidos propios de la actividad urbanística que, aun desarrollándose en régimen de derecho privado, fuera propia de la competencia en esa materia de la Administración encomendante. El contenido y alcance de la encomienda o encargo habrá de formalizarse en convenio al efecto, en el que la sociedad tendrá la consideración de ente instrumental de la Administración en cuestión.

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 orde-

nación, en los términos mas 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 15. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

1. El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias es un órgano colegiado permanente del Principado de Asturias 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 ordenación del territorio y urbanismo, 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 del Principado de Asturias 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 quienes 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.

TÍTULO II

Información urbanística

Artículo 16. *Derecho a la información urbanística.*

1. A los efectos de esta Ley 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 17. *Reglas para la información pública.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto en esta Ley 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 18. *Registro de planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.*

1. Se crea el Registro de planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

2. El Registro 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.

3. 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 19. *Cédula urbanística.*

1. Los Ayuntamientos, por sí o mancomunadamente, podrán crear mediante Ordenanza y mantener actualizado un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera. Entre sus datos necesariamente se incluirán:

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 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 de Suelo y Valoraciones.

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

Artículo 20. *Certificados urbanísticos.*

1. 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.

2. Los certificados 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 es solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.

d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, 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) Si se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que la pueda afectar.

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

3. 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.

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

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 21. *Régimen jurídico.*

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

Artículo 22. *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 23. *Suelo urbano.*

Constituirán el 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.

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, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo 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 24. *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 cuatro 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 o 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 25. *Suelo no urbanizable.*

Constituirán el 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 los Planes de ordenación 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, o de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

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

Artículo 26. *Suelo no urbanizable de ocupación residencial.*

1. 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.

2. A los efectos de esta Ley, 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.

Artículo 27. *Subdivisiones de suelo no urbanizable.*

La normativa específica del suelo no urbanizable y la sectorial podrán establecer subdivisiones dentro de esta categoría, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de ésta.

Artículo 28. *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 esta Ley y en el planeamiento aplicable.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 50 de esta Ley, 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 29. *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 Planes y otros instrumentos de ordenación, 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 30. *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 31. *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 10 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación Urbana haya establecido al amparo del artículo 48.j) de esta Ley. 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 32. *Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.*

Excepcionalmente, y sin perjuicio de los deberes establecidos en el artículo 89 de esta Ley, en casos justificados podrán autorizarse antes 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 URBANIZABLE

Artículo 33. *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 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 50.a) de esta Ley.

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 34. *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 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 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 de 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 mismos términos que los previstos en el artículo 31.2 de esta Ley.

SECCIÓN 3.ª DERECHOS Y DEBERES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 35. *Régimen del suelo no urbanizable.*

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.

SECCIÓN 4.ª REGLAS COMUNES

Artículo 36. *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 37. *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 38. *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 39. *Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.*

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 40. *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 artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de 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 artículo 21.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la citada Ley 6/1998.

Artículo 41. *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 IV

Planeamiento urbanístico del territorio

CAPÍTULO I

Clases de planes y otros instrumentos de ordenación

Artículo 42. *Clases de Planes y otros 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 43. *Vinculación con los instrumentos de ordenación del territorio y de espacios naturales.*

1. Los Planes y los otros instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Especiales, los programas de actuación territorial, y los demás instrumentos de ordenación territorial, así como a los Planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables, y 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 las determinaciones que sólo tuvieran carácter indicativo.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística regulados en esta Ley que desarrollen la planificación territorial, la de los recursos naturales, así como la de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado.

Artículo 44. *Objetivos generales.*

En el marco de los fines enumerados en el artículo 2 de esta Ley, 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 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 la ocupación humana del 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 45. *Planes Generales de Ordenación.*

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 del territorio 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 carac-

terización 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 46. *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 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 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 47. *Determinaciones de carácter general.*

1. Los Planes Generales de Ordenación establecerán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en esta Ley 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 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 la presente Ley.

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) 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.

k) 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.

l) 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.

m) Señalamiento de las circunstancias de acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, 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.

Artículo 48. *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, en su caso, de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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 y, eventualmente, el sistema de actuación que se considere adecuado para cada una de ellas.

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 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.

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 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 90 de esta Ley.

l) Plazos de cumplimiento de deberes urbanísticos.

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

n) 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 49. *Determinaciones específicas en suelo no urbanizable.*

1. En suelo no urbanizable el Plan General de Ordenación delimitará, en cada caso, y con arreglo a la legislación urbanística específica, las distintas categorías de suelo que puedan existir, de conformidad con la legislación territorial, sectorial o urbanística. Establecerá las actuaciones y usos previstos 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 manera que queden preservados sus especiales valores en cuanto exponentes de asentamientos tradicionales imbricados racionalmente en el medio rural asturiano.

3. 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.

Artículo 50. *Determinaciones específicas 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 delimitados, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de su desarrollo, 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. Se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en este 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 en función de las necesidades específicas de cada Concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el 50 por 100 de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes.

c) 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.

d) En los sectores de urbanización prioritaria el 30 por 100 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.

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 demás sistemas que el planeamiento general 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.

Artículo 51. *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 planeamiento urbanístico 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 52. *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 realizar polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, 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 5 por 100 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 5 por 100 de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al 15 por 100; 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 53. *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 urba-

nística condicionante de la ordenación, y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas. 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 Municipio, fijando los indicadores de sostenibilidad.

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, 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 y Estudios de Detalle

Artículo 54. *Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General 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, 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 55. *Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e, incluso, de forma excepcional, en los supuestos previstos en esta Ley 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, sustituyan, o excepcionalmente, modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o de ordenación urbana 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.

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

Artículo 56. *Planes Especiales de Protección.*

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cul-

tural, 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 ámbitos del territorio 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 57. *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 Plan General, el Plan Especial acompañará un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y su incidencia sobre el mismo.

Artículo 58. *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.

SECCIÓN 3.ª OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 59. *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 incluidos en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General.

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

a) Justificación de la necesidad o de 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 necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, irán acompañados de un Plan Especial.

Artículo 60. *Catálogos Urbanísticos.*

1. Como desarrollo de las determinaciones generales establecidas por el planeamiento territorial o 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. La aprobación de los Catálogos Urbanísticos se producirá simultáneamente con la del planeamiento, 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.

4. 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 determinaciones del planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

5. 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.

Artículo 61. *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 los Planes territoriales y urbanísticos 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.

3. Para la aprobación de la 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 general o de desarrollo.

CAPÍTULO II

Procedimiento de elaboración de los Planes y demás instrumentos de ordenación

SECCIÓN 1.ª ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 62. *Apoyo a la redacción de Planes y otros instrumentos de ordenación.*

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 63. *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 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 64. *Información pública previa a la elaboración de Planes y otros instrumentos de ordenación.*

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier instrumento de ordenación, 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 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 muni-

cipales 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 PLANES Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 65. *Ámbito de la iniciativa privada y competencias administrativas.*

1. La aprobación de todo tipo de Planes y demás 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 Ley para los Planes de iniciativa particular. La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen planeamiento general y 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 66. *Procedimiento aplicable a los Planes y Proyectos de iniciativa particular.*

1. La tramitación de los Planes de iniciativa particular se ajustará al procedimiento previsto en esta Ley para el instrumento de planeamiento 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 Planes y Proyectos 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 de los Planes Parciales, que se reducirá a un mes en los Estudios de detalle o Proyectos de Urbanización, transcurrido el cual los Planes o Proyectos se entenderán aprobados por silencio administrativo y se procederá a su publicación en los términos previstos en el artículo 80 de esta Ley.

Artículo 67. *Planes de iniciativa particular en el suelo urbanizable prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector del suelo urbanizable prioritario, la Administración deberá aprobar al término del procedimiento 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 68. *Planes de iniciativa particular en el 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 69. *Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de con-

signar, 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 PLANES Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 70. *Elaboración de los Planes y otros instrumentos de ordenación.*

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística serán elaborados por los Ayuntamientos, salvo los que corresponda formular al Principado de Asturias, y sin perjuicio de lo que se establece en la Sección anterior respecto a los Planes de iniciativa particular.
2. Los Ayuntamientos podrán encargar la elaboración de los Planes y demás 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 Planes 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, 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, y previa audiencia del mismo, que elabore 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.

Artículo 71. *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, 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 determinará la extensión territorial del Plan, la entidad 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 y que en su caso deban ser incluidas en los respectivos Planes Generales de Ordenación de ámbito municipal. En tal caso, la aprobación del Plan conjunto obligará a los Ayuntamientos afectados a modificar o revisar los respectivos Planes Generales Municipales.
4. La tramitación de estos Planes se ajustará al procedimiento establecido en esta Ley para los Planes Generales de Ordenación, correspondiendo su aprobación inicial al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y su aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. Se garantizará en todo caso la audiencia de los Concejos afectados.

Artículo 72. *Aprobación inicial e información pública de los Planes Generales de Ordenación.*

1. Una vez elaborado el 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 73. *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 74 de esta Ley, 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 74. *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 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.

Artículo 75. *Tramitación de los Planes Parciales y 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 aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe, no vinculante, de la Comisión de Urbanismo y ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

3. 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.

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

Artículo 76. *Tramitación de los Planes Especiales municipales que no desarrollen un Plan General de Ordenación y para los Estudios de Implantación.*

1. La tramitación de los Planes Especiales municipales 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.

Artículo 77. *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 78. *Excepciones al silencio administrativo positivo.*

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

2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el Plan o los demás instrumentos de ordenación urbanística contuvieren determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Artículo 79. *Deber de información.*

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

Artículo 80. *Publicación de los Planes y otros instrumentos de ordenación.*

1. Se publicarán en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento, 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 Plan y demás instrumentos de ordenación urbanística se aprueben 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 Planes de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del Plan podrán instar su publicación.

CAPÍTULO III

Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación

Artículo 81. *Vigencia.*

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

Artículo 82. *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.

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 y aprobación.

4. Cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 70.4 de esta Ley, 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 85 de esta Ley.

Artículo 83. *Revisión del programa de actuación.*

1. Los Ayuntamientos deberán revisar, como mínimo cada cuatro años, y 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 84. *Modificación.*

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 Plan 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 85. *Suspensión de planeamiento.*

1. Excepcionalmente, y cuando la aplicación de un instrumento de planeamiento urbanístico dé lugar a la situación prevista en el artículo 70.4 de esta Ley, 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 IV

Efectos de la aprobación de los Planes y demás instrumentos de ordenación

Artículo 86. *Ejecutividad.*

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

Artículo 87. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de Planes y demás 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 Planes y demás instrumentos de ordenación 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 88. *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 Planes y demás instrumentos 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 89. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes y demás 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 90. *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.

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 V

Disposiciones legales sustantivas de directa aplicación

Artículo 91. *Naturaleza y efectos.*

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

Artículo 92. *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 de 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 93. *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 esta Ley, 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 la 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 71 de esta Ley.

4. Lo previsto en los párrafos anteriores no afectará a los terrenos definidos como «Reservas Industriales de Interés Regional». El otorgamiento de dicha calificación corresponderá al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta conjunta de las consejerías competentes en materia de industria 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. Se podrá 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.

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 V

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 94. *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 los Planes urbanísticos, 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 las Entes Locales, en los términos previstos en esta Ley 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 95. *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 Plan 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.

Artículo 96. *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 97. *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 15 por 100 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 98. *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 artículo 66.3 de esta Ley.

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 78 de esta Ley.

6. El procedimiento anterior será asimismo aplicable a la subdivisión de sectores cuando no estuvieren gráficamente recogidos los espacios resultantes en el Plan General.

Artículo 99. *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 100. *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.

2. En el suelo urbanizable no prioritario o 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. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Compensación.
b) Cooperación.
c) Expropiación.

Artículo 101. *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 96 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 102. *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 afectos 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 103. *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 104. *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 105. *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 derivadas 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 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

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 106. *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 esta Ley 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 107. *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 un año, 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 la Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas concertadas.

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 119, 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 un año, una prórroga a la Administración. Ésta sólo la concederá cuando existan causas muy justificadas, y nunca por un plazo superior a dos meses.

4. En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan General de Ordenación en el que se establezca la calificación 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 112 de esta Ley.

Artículo 108. *Actuación en caso de vencimiento del plazo.*

1. Transcurrido el plazo de un año 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 109. *De los Proyectos de Actuación.*

1. Mediante el Proyecto de Actuación 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 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 el Principado de Asturias».

3. Para la gestión del suelo urbanizable prioritario deberá aprobarse necesariamente el Proyecto de Actuación regulado en esta Sección cuando no la asuman los propietarios en ejercicio de la facultad que les reconoce el artículo 107 de esta Ley ni se apliquen los sistemas de cooperación o expropiación.

Artículo 110. *Contenido de los Proyectos de Actuación.*

1. El Proyecto de Actuación 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, 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 7 por 100 de la cuantía total del Proyecto en el plazo de un mes desde su aprobación por la Administración.

h) Cualquier otro que se considere conveniente.

2. Los Proyectos de Actuación no podrán contradecir en ningún caso las determinaciones de los Planes urbanísticos.

Artículo 111. *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación.*

1. Cuando la Administración urbanística haya optado por la gestión directa del suelo a través de una sociedad urbanística pública, el Proyecto de Actuación 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 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 110 de esta Ley, 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 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 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 112. *Tramitación paralela del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Actuación.*

1. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, la Administración urbanística podrá acordar que la gestión de un sector del suelo urbanizable prioritario 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 o en su revisión, o adoptarse de manera inde-

pendiente. 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 un año 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 artículo 119.3 de esta Ley, 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 119 de esta Ley en el plazo de seis 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 artículo 107.3 de esta Ley.

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 108 a 111 de esta Ley, 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 113. *Derechos y obligaciones del urbanizador.*

1. Será obligación del urbanizador el cumplimiento del Proyecto de Actuación 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.

d) Proceder a la urbanización de los terrenos en los plazos previstos en el Proyecto de Actuación, 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.

2. El urbanizador tendrá los derechos que le concedan la normativa urbanística y el proyecto, 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 114. *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.

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 115. *Potestades de la Administración.*

1. La aprobación de un Proyecto de Actuación 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 5 por 100 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 legislación urbanística y 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 116. *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 la Ley, 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 artículo 107.4 de esta Ley, 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 107, 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 107 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, la Administración del Principado de Asturias la 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, la Administración del 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 117. *Modificación de la calificación del suelo.*

1. En caso de que se declare desierto el concurso para la formulación del Proyecto de Actuación 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 calificación 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 de la calificación del suelo 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 50 a) de esta Ley, 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 50 de esta Ley.

Sección 3.ª Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado

Subsección 1.ª Sistema de compensación

Artículo 118. *Características del sistema.*

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 121 de esta Ley.

Artículo 119. *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. Ésta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses.

3. El proyecto deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen, más del 50 por 100 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 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 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, la Administración podrá modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 120. *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 121. *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 122. *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 123. *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 50 por 100 de la superficie del polígono o unidad de actuación.

Artículo 124. *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 125. *Responsabilidad.*

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, serán 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 126. *Funcionamiento del sistema.*

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 127. *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 128. *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 129. *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 130. *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 131. *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 132. *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 89 de esta Ley.

Artículo 133. *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 134. *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 el artículo 52.6, 7 y 8 de la Ley 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 135. *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 104 de esta Ley.

Sección 4.ª Parcelación y reparcelación

Artículo 136. *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. No tendrán la consideración de parcelación urbanística las simples 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.

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 adquirieran 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 constituyere 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 137. *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 138. *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 63 de esta Ley.

4. El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por el urbanizador, cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación a que se refiere el artículo 109 de esta Ley.

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 dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el 80 por 100 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 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 139. *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 artículo 44.1 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 ejecución 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 109 de esta Ley, 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 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 artículo 148.2 de esta Ley.

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 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 140. *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 141. *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 142. *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 143. *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 éstos, 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, 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 144. *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 145. *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 146. *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 147. *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 148. *Obtención de los terrenos mediante expropiación.*

1. La expropiación de los terrenos afectos a sistemas generales 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 la 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 149. *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 150. *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 la presente Ley.

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 Plan 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 144 de esta Ley.

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.

Artículo 151. *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 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 152. *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 153. *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 urbanizar.

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 154. *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 155. *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 153 de esta Ley, 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 156. *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 157. *Contenido de los convenios urbanísticos.*

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 artículo 31.2 de esta Ley, 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 Municipio. 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 158. *Eficacia real de los convenios urbanísticos.*

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 159. *Procedimiento y publicidad de los convenios urbanísticos.*

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 artículo 157.4 de esta Ley, 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 160. *Normas aplicables a los convenios urbanísticos.*

Los convenios urbanísticos se regirán por esta Ley 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 161. *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 162. *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 adquisición 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 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 podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 163. *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 siguientes fines de interés social:

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, incluido el régimen de protección autonómica.

c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales.

Artículo 164. *Gestión.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta. El uso de los terrenos enajenados quedará afectado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que el valor del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno lo haga viable. En caso contrario, la afectación lo sería a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. En caso 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 a 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, o de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

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 de suelo

Artículo 165. *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) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo

se regirán por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) 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 166. *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 Planes e instrumentos 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.

Artículo 167. *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 esta Ley, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en los mismos.

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.

Disposición adicional primera. *Modificaciones de la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de coordinación y ordenación territorial.*

Uno. Se añade al artículo 3 un cuarto guión con el siguiente contenido, quedando ese precepto así redactado:

«Artículo 3. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

Sin perjuicio de la utilización de los previstos en la legislación urbanística y en las legislaciones sectoriales que rigen las diversas actividades con impacto territorial, para la ordenación del territorio del Principado de Asturias se establecen por la presente Ley los siguientes instrumentos:

Directrices de Ordenación Territorial.
Programas de Actuación Territorial.
Evaluaciones del Impacto.
Planes Territoriales Especiales de carácter supramunicipal.»

Dos. A continuación del artículo 18, se añade un nuevo capítulo con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO IV

Planes Territoriales Especiales

Artículo 19. *Planes Territoriales Especiales.*

1. Cuando las propias Directrices consideren necesario el establecimiento de preceptos urbanísticos directamente aplicables, o resulte necesario para dar un contenido más detallado a la ordenación territorial, podrán aprobarse Planes Territoriales Especiales supramunicipales.

2. Estos Planes serán formulados por la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y sometidos a información pública y a informe de los Ayuntamientos que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado por el 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 íntegramente en el "Boletín Oficial del Principado de Asturias".

3. Los Planes Territoriales Especiales serán directamente aplicables y prevalecerán de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico municipal, que deberá ser objeto de adaptación.

4. Los Planes Territoriales Especiales supramunicipales vincularán a todas las actuaciones y proyectos sectoriales de las Administraciones estatal, autonómica y local, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial estatal.»

Tres. El artículo 19 pasa a ser el artículo 20, con la siguiente redacción:

«Artículo 20. *Iniciación y elaboración.*

1. La iniciativa para la formulación de Directrices regionales, Directrices Subregionales y Directrices Sectoriales de Ordenación 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 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 más amplia difusión de Asturias.»

Cuatro. El artículo 20 pasa a ser el artículo 21, con la siguiente redacción:

«Artículo 21. *Tramitación.*

1. Una vez elaboradas por la Consejería, 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 más 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.»

Cinco. El artículo 21 pasa a ser el artículo 22, con la siguiente redacción:

«Artículo 22. *Aprobación definitiva.*

Finalizada la información pública y obtenidos los informes, o vencido el plazo para su remisión, el Consejo de Gobierno decidirá, 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".»

Seis. El artículo 22 pasa a ser el artículo 23, con la siguiente redacción:

«Artículo 23. *Revisión y modificación.*

1. Para la revisión y modificación de las Directrices se aplicará el mismo procedimiento que para su formulación.

2. Para la modificación no sustancial de las Directrices y para su mera actualización, se presentará la propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación.»

Siete. Los artículos 23, 24, 25, 26, 27 y 28 pasan a ser, respectivamente, los artículos 24, 25, 26, 27, 28 y 29.

Ocho. El artículo 29 pasa a ser el artículo 30, con la siguiente redacción:

«Artículo 30. *Coordinación interadministrativa.*

1. Las Administraciones públicas con competencias sectoriales que tengan relevancia 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 de dar cumplimiento al deber de coordinación interadministrativa en el ejercicio de las competencias urbanísticas y sectoriales con repercusión territorial, están sujetos a la misma:

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

b) Los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados 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.

3. 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 o modificación inicial, un trámite de consulta a las Administraciones afectadas.

Este trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo y deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma simultánea con él o los que prevean alguna intervención o información pública previa de la Administración de que se trate, conforme a la legislación que regule el procedimiento de aprobación del instrumento, Plan o programa en cuestión. En otro caso, tendrá una duración de un mes.

4. Si alguna de las Administraciones afectadas no compareciese en el trámite de consulta practicado, se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento, Plan o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

5. 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, previa la adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.»

Nueve. El artículo 30 pasa a ser el artículo 31, con la siguiente redacción:

«Artículo 31. *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, 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 la legislación urbanística.

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, 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.»

Diez. Los artículos 31, 32, 33 y 34 pasan a ser, respectivamente, los artículos 32, 33, 34 y 35.

Disposición adicional segunda. *Modificaciones de la Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre edificación y usos en el medio rural.*

Uno. La letra b) del artículo 2.1 se modifica y la letra f) de ese mismo apartado 1, queda derogada, pasando el artículo 2 a tener la siguiente redacción:

«Artículo 2.

1. Las categorías del suelo no urbanizable son las siguientes:

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 del suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.

2. Los Planes y normas municipales que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo que puedan ser de aplicación en cada medio.»

Dos. Se añade al artículo 3 un apartado 2, quedando ese precepto así redactado:

«Artículo 3.

1. 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 a los Planes Generales y norma subsidiarias:

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 13 de la presente Ley.

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 o normas subsidiarias 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.

2. 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 Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

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 15 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.»

Tres. El artículo 5 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 5.

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 5 por 100 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 10 por 100 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.»

Cuatro. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 6 y se deroga su apartado 3, quedando el artículo 6 así redactado:

«Artículo 6.

1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. No tendrán la consideración de parcelación urbanística, y no requerirán licencia urbanística, las simples 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. 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 de la legislación estatal aplicable.

2. 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.»

Cinco. En el artículo 7, apartado 2, se suprime el inciso «y de sus zonas de influencia», y se le adiciona un apartado 4, quedando ese precepto así redactado.

«Artículo 7.

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.

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

3. 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.

4. El hecho de que un asentamiento clasificado por el Plan 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 o 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 en tal sentido.»

Seis. En el artículo 8, apartados 1 y 2, se suprime el inciso «y de sus zonas de influencia», y se modifica el apartado 3, quedando ese artículo 8 así redactado:

«Artículo 8.

1. El planeamiento municipal concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser calificada 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.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 11 de esta Ley sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo, para lo cual éste ha de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística.

2. Cuando los Planes Generales o normas subsidiarias no la incorporen con la precisión suficiente o no la hubieren realizado en su totalidad, la plasmación gráfica de los núcleos rurales existentes deberá incluirse o completarse mediante normas complementarias.

3. 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.

4. 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.»

Siete. En el artículo 9 se añaden nuevos apartados 1, 2, 3, 4 y 5, pasando los actuales apartados 1, 2 y 3 a ser 6, 7 y 8, y quedando el artículo 9 así redactado:

«Artículo 9.

1. En los núcleos rurales 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.

2. 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.

3. El planeamiento establecerá la superficie mínima de parcela 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.

4. A través del Catálogo de Núcleos Rurales al que se refiere la Disposición adicional quinta de la Ley del Principado de Asturias de régimen de suelo y ordenación urbanística, 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.

5. En las condiciones establecidas por el planeamiento municipal y de la Comunidad Autónoma, y siempre que no lo impida el respeto ambiental exigido por el artículo 92 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas.

6. 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.

7. 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.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 10 queda derogado, pasando el artículo 10 a tener la siguiente redacción:

«Artículo 10.

1. Las 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 y normas subsidiarias 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 señalar los mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso y si fuera preciso por la modificación del Plan General o norma subsidiaria.»

Nueve. El artículo 11 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 11.

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. No será exigible la autorización previa a que se refiere el apartado 1 de este artículo 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 citada autorización sólo será necesaria en aquellos supuestos de delegación parcial de competencias a favor de los Ayuntamientos o Entidades locales competentes por razón del territorio o cuando tal competencia no haya sido delegada.»

Diez. El artículo 12 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 12.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá delegar en los Ayuntamientos o entidades supramunicipales su competencia para conceder la autorización previa a la que se refiere el artículo anterior, debiendo expresar el acuerdo de delegación el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta así como el control que se reserve el órgano delegante.»

Once. El artículo 15 queda derogado.

Doce. A continuación del artículo 14, se añaden dos nuevos capítulos con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO V

Suelo no urbanizable de costas

Artículo 15.

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. Lo establecido en el apartado 1 de este artículo 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 de suelo y orde-

nación 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 2 de este artículo, 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 anterior y que se 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 la 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 repercusión 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 69 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística.

4. Lo previsto en los apartados anteriores no afectará a los terrenos definidos como Reservas Industriales de Interés Regional. El otorgamiento de dicha calificación corresponderá al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta conjunta de las Consejerías competentes en materia de industria y urbanismo y a solicitud de parte interesada, previo informe justificativo en el que se tendrán en cuenta circunstancias como el empleo de la instalación, su grado de obsolescencia y su interés para la economía regional. Se podrá 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.

5. En todo caso, 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 lo prevea.

6. 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 16.

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 de costas.

2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización por el Consejo de Gobierno, que lo 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 licencia sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 11 de esta Ley.

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 licencia 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 previsto 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 17.

1. En esta categoría de suelo, el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 3 de esta Ley, 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 esta Ley. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, la autorización deberá solicitarse al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en el artículo anterior. 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 Municipios 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 aprobado por el Principado de Asturias, con la excepción del suelo que se clasifique como urbano, y de los núcleos rurales tradicionales.

CAPÍTULO VI

Otros usos

Artículo 18.

1. Se permitirá la ampliación de las naves agrícolas o ganaderas ubicadas en el suelo no urbanizable fuera de la franja de quinientos metros des-

de la ribera del mar, aunque el planeamiento no la contemple, 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 13 de esta Ley.

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.»

Disposición adicional tercera. Modificaciones de la Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias.

Uno. 1. Se modifica el título de la Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias, que pasará a ser, «Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas concertadas».

2. Las referencias del articulado de la Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, a «actuaciones prioritarias» se entenderán hechas a «actuaciones urbanísticas concertadas».

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 1, precepto que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 1.

1. Es objeto de esta Ley establecer, de acuerdo con el principio constitucional de función social de la propiedad, un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales del Principado de Asturias relativos a unos 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.»

Tres. Los artículos 2 y 3 pasan a tener una nueva redacción, y a continuación del artículo 2 se añade un artículo 2 bis, con la siguiente redacción y contenido:

«Artículo 2.

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 2 bis.

1. La delimitación de dichas áreas 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 prioritaria, 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 noti-

ficarse 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 3.

1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento 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 al Ayuntamiento, 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.»

Cuatro. En el artículo 6, apartado 1, se suprime el inciso «de reserva regional de suelo o de titularidad propia», quedando ese artículo así redactado:

«Artículo 6.

1. Las actuaciones concertadas se configuran como un modelo de ordenación, de procedimiento abreviado, a efectuar por la Administración regional cuando se entienda que en determinadas áreas concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente Ley que deban ser afrontados de un modo perentorio.

2. La declaración de actuación concertada posibilitará la tramitación inmediata de planeamiento 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 clasificaciones de suelo, conforme dispone la legislación urbanística.»

Cinco. Se modifican los apartados 1 y 3 del artículo 7, que queda así redactado:

«Artículo 7.

El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior a través del procedimiento de actuación concertada se adaptará las siguientes determinaciones:

1. Declaración 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, igualmente necesario en la tramitación de las reservas regionales de suelo.

2. Tramitación a través de un Plan Parcial o de un Plan Especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas por los planos parciales.

3. 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.»

Seis. El artículo 8 tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 8.

Los Planes Parciales y especiales 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.»

Siete. La disposición final segunda queda derogada, pasando la primera a ser única.

Disposición adicional cuarta. *Modificaciones de la Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la disciplina urbanística.*

Uno. El Título I pasa a denominarse: «Licencias, órdenes de ejecución y ruina».

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 1, y se añaden a ese artículo dos nuevos apartados, 3 y 4, pasando los actuales 3 y 4 a ser 5 y 6, quedando el precepto con la siguiente redacción:

«Artículo 1.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante al 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, Planes de Ordenación y demás Normativa Urbanística.

2. 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 actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes, Normas y Ordenanzas urbanísticas, excepto cuando se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3. Los actos enumerados en el apartado anterior, 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 31 y 32 de la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de coordinación y ordenación territorial.

4. 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.

5. Dentro de los límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde a los Concejos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas por esta Ley.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

6. Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del Régimen Local. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de Régimen Local. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, Planes y demás normativa urbanística.

A estos efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica 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, y las intervenciones en edificios declaradas como bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.»

Tres. El párrafo primero del apartado 1 del artículo 2 se modifica; en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 2 se sustituye el inciso «artículo 73 de la Ley del suelo» por «artículo 90 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística»; se modifica el párrafo primero del apartado 4 del artículo 2; y se añade un nuevo párrafo, a continuación del primero, en el apartado 5 del artículo 2, artículo que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 2.

1. 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 los organismos autónomos y demás entidades de Derecho público que dependan de ellas, que no requerirán visado cuando hayan sido realizados por los servicios propios de dichas Administraciones o entidades, o por los de otra entidad pública a través de una encomienda de gestión.

La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 92 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 ó 1:2.000 según se trate de terrenos rústicos 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.

2. Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión atribuye a los Colegios Profesionales.

3. 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.

4. 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.

Cuando ésta carezca de los servicios técnicos y/o jurídicos adecuados los referidos informes deberán ser solicitados a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

5. 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 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 II de esta Ley.»

Cuatro. El artículo 3 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 3.

1. La licencia será obligatoriamente comunicada de modo fehaciente a la Consejería competente en materia de urbanismo.

Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado 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 reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. El régimen de comunicaciones e impugnaciones previsto en este artículo será aplicable a los acuerdos municipales en cuya virtud los Ayuntamientos inicien o modifiquen la promoción directa de actuaciones de carácter urbanístico.»

Cinco. Se añaden, a continuación del artículo 4, los siguientes preceptos:

«Artículo 4 bis.

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 38 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2, y en todo caso cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o construcción afectada, excluido el valor del terreno.

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 este punto con arreglo a 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, 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 153 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

Artículo 4 ter.

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, el 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 4 quáter.

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 92 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, 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 deberán detallar 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 38 de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal citado.

Artículo 4 quinquies.

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.

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.»

Seis. El artículo 5 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 5.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 1 de esta Ley 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 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.»

Siete. El artículo 6 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 6.

1. Si la Consejería competente en materia de urbanismo 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 Consejería adoptará las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, en la medida indispensable, y hasta que se produzca una actuación municipal.»

Ocho. En el artículo 7.2, se sustituye el texto «la Alcaldía se pronunciará según proceda, permitiendo la prosecución de la actividad o especificando un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que ésta se produzca tendrá lugar la paralización», quedando el artículo 7 así redactado:

«Artículo 7.

1. Cuando los actos a los que alude el apartado 2 del artículo 1 de esta Ley 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 u orden de ejecución 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 6 de esta Ley.»

Nueve. Los apartados 1 y 2 del artículo 9 se modifican; el actual apartado 1 del artículo 9 pasa a convertirse en apartado 3, sustituyendo las palabras «contados a partir de la notificación del acuerdo de suspensión», por «contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo»; y el actual apartado 2 del artículo 9 pasa a convertirse en apartado 4, quedando el artículo 9 así redactado:

«Artículo 9.

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 13 de esta Ley.

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 20 por 100 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 el Título III de esta Ley.

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.»

Diez. El artículo 10 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 10.

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 13 de esta Ley. 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 12 de esta Ley.

2. Durante el citado plazo de cuatro años, si el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo 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 6 de la presente Ley.

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 el Título III 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.»

Once. Se introduce un artículo 10 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 10 bis.

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente la 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 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si no se decreta la suspensión, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo actuará conforme a lo previsto en el artículo 3 de esta Ley 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 de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo 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 de la licencia.

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 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 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.»

Doce. En el artículo 12, el apartado1 se modifica, quedando el artículo 12 así redactado:

«Artículo 12.

1. Si en los plazos previstos en el Título anterior 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 20 por 100 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 artículo 17 de esta Ley.

Será sancionada con una multa del 50 por 100 al 100 por 100 del coste de los trabajos que se hubiesen realizado por cuenta del interesado a los fines señalados en el punto precedente.»

Trece. El Título IV pasará a denominarse: «Régimen sancionador».

Catorce. El artículo 15 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 15.

1. Son infracciones urbanísticas, además de todas aquellas a las que la presente Ley 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 Título y, en su caso, en la norma que las establezca.

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.»

Quince. A continuación del artículo 15 se añaden los siguientes nuevos artículos:

«Artículo 15 bis.

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.

Artículo 15 ter.

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 la presente Ley. 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 muni-

cipales previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

Artículo 15 quáter.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con las multas determinadas, en su caso, por la norma 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 euros a 6.000 euros.
b) Las graves, con multa de 6.001 euros a 300.500 euros.
c) Las muy graves, con multa de 300.501 euros a 1.202.000 euros.

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 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 apartado 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 urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las graves a los dos años y las leves al año.

Artículo 15 quinquies.

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.»

Dieciséis. El apartado 1 de artículo 17 queda derogado, pasando el apartado 2 a ser 1 y así sucesivamente, y quedando el artículo 17 con la siguiente redacción:

«Artículo 17.

1. Además de las circunstancias modificativas de la responsabilidad por infracciones urbanísticas que establece la legislación del Estado, son motivo de agravación:

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.
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.

2. 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.
3. Las multas 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.
4. 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.
5. 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 euros a 300 euros por plaza de acampada.
Cuando dichos campamentos no fueran legalizables, se actuará respecto a sus instalaciones fijas

en los términos previstos en el artículo 13 de esta Ley. La orden por la que se disponga el cese de actividad de un campamento se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia, 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.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 3 del artículo 18, en el que se sustituye el término «subrogación» por el término «sustitución», y se deroga el apartado 4, quedando el artículo 18 así redactado:

«Artículo 18.

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 euros; en los que no excedan de 15.000 habitantes, hasta 18.030 euros; en los que no excedan de 30.000 habitantes, hasta 60.101 euros; en los que no excedan de 80.000 habitantes, hasta 90.151 euros, y en los de más de 80.000 habitantes, hasta 150.253 euros.

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 euros.

c) El Consejo de Gobierno del Principado, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, Vivienda y Medio Ambiente, una vez oída la Comisión de Urbanismo del Principado de Asturias, hasta 1.202.024 euros.

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 á 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.»

Dieciocho. En el punto 2 del artículo 20, antes de «Cuando la expresada autoridad no actúe», se añadirá el siguiente inciso: «En los supuestos de infracciones graves o muy graves», y las referencias al «Consejero de ordenación del Territorio, Vivienda y Medio ambiente» se sustituirán por «el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio», quedando el artículo 20 así redactado:

«Artículo 20.

1. 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 siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas previstas en los Títulos II y III de esta Ley.

2. 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 competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

3. El procedimiento sancionador será el propio de la legislación general administrativa.»

Diecinueve. El párrafo primero del número 1 del artículo 21 se sustituye por uno nuevo, y el apartado 2 se deroga, quedando el artículo 21 así redactado:

«Artículo 21.

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.»

Veinte. El último párrafo del número 2 del artículo 22 se modifica; y se añade un nuevo párrafo al número 3 del artículo 22, quedando el artículo 22 así redactado:

«Artículo 22.

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 número 1 de este artículo, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las Administraciones municipales 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.»

Veintiuno. El artículo 25 queda derogado, pasando el artículo 26 a ser 25.

Veintidós. Las referencias al «Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio ambiente» en el articulado de la Ley se sustituirán por «el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio».

Disposición adicional quinta. *Catalogación de los núcleos rurales.*

1. El Principado de Asturias procederá a catalogar las agrupaciones de población que, estando calificadas como núcleos rurales por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente Ley, ofrezcan en su conjunto un interés significativo en cuanto exponentes de asentamientos consolidados de edificación imbricados racionalmente en el medio rural asturiano, merecedores por esta razón de una especial preservación urbanística, de acuerdo con los requisitos, características y condiciones que el Principado elaborará, aprobará y publicará previamente. 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 la disposición adicional segunda de esta Ley.

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. 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 Catálogo de Núcleos Rurales será elaborado por la Consejería competente en materia de urbanismo, 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.

4. El catálogo será vinculante para el planeamiento municipal, que no podrá alterar la clasificación ni calificación urbanística de los núcleos incluidos en el mismo.

5. En tanto se procede a la aprobación del catálogo, 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.

Disposición adicional sexta. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

Todas las referencias que efectúa la normativa sectorial del Principado de Asturias a los jurados provinciales de expropiación se entenderán hechas al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de esta Ley a los Planes urbanísticos en vigor.*

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley, así como el que se derive de las modificaciones introducidas por esta misma en otros textos legales del Principado de Asturias, será de aplicación desde su entrada en vigor a los Planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Se aplicarán al suelo clasificado como urbano las disposiciones que esta Ley establece para el suelo urbano.

b) Las disposiciones que esta Ley establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento vigente clasifique como urbanizable, 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 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 Plan General, bien en el propio Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada.

2. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, y sin necesidad de iniciar un procedimiento de revisión del planeamiento general, los Ayuntamientos que dispongan de suelo urbanizable deberán señalar, en su caso, qué sectores del mismo deben tener la calificación de prioritarios y quedar sometidos a las disposiciones que esta Ley dicta para el suelo urbanizable prioritario. A tal fin, bastará que el Ayuntamiento incluya esta determinación en los Planes Parciales de los correspondientes sectores.

Cuando en un sector ya exista un Plan Parcial aprobado definitivamente, la modificación del Plan para clasificar el suelo como urbanizable prioritario producirá el efecto de que su gestión se lleve a cabo de acuerdo con la Sección 2.ª del Capítulo Segundo del Título Quinto, pero sin que sea de aplicación la reserva de suelo para viviendas protegidas a que se refiere el artículo 50, letra d), de esta Ley. Si no existe Plan Parcial aprobado definitivamente, la Administración podrá calificar el sector como urbanizable prioritario, mediante una reforma del planeamiento general o, sin necesidad de ello, aprobando el Plan Parcial de dicho sector, incluyendo en todo caso la citada reserva de suelo para viviendas protegidas.

En caso de inactividad de algún Ayuntamiento en el plazo previsto en el párrafo primero de este apartado, o si la cantidad de suelo calificado como urbanizable prioritario fuera notoriamente insuficiente para satisfacer las necesidades urbanísticas constatadas, 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 regional de la urbanización prioritaria de los sectores de suelo afectados. A continuación se tramitarán los Planes Parciales necesarios, o las modificaciones de Planes Parciales ya aprobados que sean precisas para calificar el suelo como urbanizable prioritario.

3. El suelo clasificado como no urbanizable en los Planes urbanísticos vigentes pasará a regirse por las normas contenidas en esta Ley para el suelo no urbanizable, 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 la presente Ley, deberá adaptarse a la misma la clasificación del suelo no urbanizable del planeamiento general de los Concejos, de forma que el suelo clasificado actualmente como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las categorías establecidas en la Ley. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y quinta de esta Ley.

b) Mientras no se apruebe esa adaptación ni se cumpla el plazo de un año, el suelo no urbanizable genérico continuará rigiéndose por las normas actualmente vigentes en lo relativo al régimen del suelo, sin perjuicio de que las autorizaciones, licencias o Estudios de Implantación necesarios para llevar a cabo las actuaciones pretendidas deban someterse a lo dispuesto en esta Ley.

c) Si vence el plazo concedido para la adaptación del planeamiento, el suelo no urbanizable genérico quedará sometido al régimen previsto en esta Ley para el suelo no urbanizable de interés y, en la medida en que sea compatible con él, a lo establecido en el planeamiento. Asimismo serán aplicables, en aquellos Concejos cuyo planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, las Normas urbanísticas regionales en el medio rural.

d) En los núcleos rurales, y en tanto no se apruebe el Catálogo a que se refiere la disposición adicional quinta de esta Ley, se aplicará lo previsto en los Planes actualmente en vigor, así como, si el planeamiento no contiene regulación de esta clase de suelo, los artículos 137 y concordantes de las Normas urbanísticas regionales en el medio rural. Las eventuales modificaciones del planeamiento municipal relativo a los núcleos rurales que se produzcan antes de la aprobación inicial del Catálogo deberán atenerse en todo caso a los citados artículos de las Normas urbanísticas regionales en el medio rural, que tendrán en este supuesto carácter vinculante para el planeamiento municipal. 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. A la entrada en vigor de esta Ley, las Normas subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal que estén vigentes continuarán aplicándose de acuerdo con sus propias prescripciones y con lo dispuesto en esta Ley y en sus disposiciones transitorias. En caso de revisión total, deberán ser sustituidas por un Plan General de Ordenación aprobado de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Cuando no sea necesaria una revisión total, las normas podrán ser objeto de modificación o de revisión parcial sin necesidad de cambiar su denominación o su contenido al de los Planes Generales, si bien la modificación o revisión parcial se regirán, en cuanto a su procedimiento y contenido, por lo dispuesto en esta Ley para la modificación y revisión de los Planes Generales.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de esta Ley a los Planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial en tramitación.*

Todos aquellos procesos de revisión o de aprobación de nuevos Planes, tanto generales como parciales, Normas subsidiarias, Planes Especiales o de desarrollo, así como instrumentos de ordenación territorial, que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, deberán someterse a lo dispuesto en esta Ley, tanto en lo relativo al contenido del Plan como al procedimiento.

Disposición transitoria tercera. *Planes Territoriales Especiales.*

Los Planes supramunicipales de ordenación territorial y urbanística que se hayan aprobado antes de la entrada en vigor de esta Ley en ejecución de Directrices regionales producirán los efectos que el artículo 10 de la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de coordinación y ordenación territorial, establece para las Directrices de ordenación del territorio.

Disposición transitoria cuarta. *Actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.*

1. Los procedimientos de ejecución del planeamiento que se encuentren iniciados se continuarán rigiendo, en cuanto a su funcionamiento y fases, por la normativa anterior. 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 bases de actuación.

b) Si el sistema de actuación es el de cooperación, cuando se haya aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación.

c) Si el sistema es el expropiación, si se ha formulado el proyecto de expropiación.

2. En todo caso, los deberes de los propietarios de terrenos serán los establecidos en esta Ley a partir de su entrada en vigor, aplicándose también a las actuaciones en ejecución, salvo aquellas en que ya se hubiese aprobado definitivamente el proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Disposición transitoria quinta. *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 cuando ya haya comenzado su cómputo.

2. En aquellos casos en los que la normativa anterior no establecía el deber de edificar y esta Ley si lo haga, y el hecho que esta Ley tome como referencia para el cómputo del plazo ya se haya producido en el momento de su entrada vigor, se entenderá que el plazo supletorio previsto en el artículo 151 de esta Ley comienza a contarse a partir de dicha entrada en vigor.

3. Los mecanismos previstos en la presente Ley para el supuesto de que se incumpla el deber de urbanizar se aplicarán a todos los inmuebles en los que se haya cumplido el plazo respectivo antes de la entrada en vigor de la Ley 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 Ley y sin necesidad de que el inmueble estuviese inscrito en el Registro Municipal de Solares. En todo caso, el inicio de los procedimientos de edificación forzosa no podrá producirse antes de que transcurran seis meses desde la entrada en vigor de la Ley.

Disposición transitoria sexta. *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 esta Ley atribuye a la competencia de aquél.

Disposición transitoria séptima. *Catálogos urbanísticos.*

1. Las previsiones establecidas en esta Ley respecto de los Catálogos Urbanísticos se aplicarán también a los Concejos que a la entrada en vigor de la misma cuenten ya 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 mismos establece esta Ley. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación urgente a la Ley, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos Urbanísticos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la aprobación del planeamiento al que completen. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del Plan.

2. El planeamiento general que se encuentre en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional deberá igualmente ser objeto de adaptación urgente a esta Ley, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de catálogos urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en esta Ley 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 general se podrán aprobar Catálogos Urbanísticos independientes, con arreglo al procedimiento previsto para los Planes Parciales.

Disposición transitoria octava. *Municipios carentes de planeamiento general.*

1. En los Concejos que, a la entrada en vigor de esta Ley, 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. 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 Plan 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 transitoria novena. *Recepción y conservación de obras de urbanización.*

1. En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos afectados iniciarán los trámites de regularización de aquellos polígonos industriales cuyas obras de urbanización no hayan sido objeto de recepción, pese a encontrarse totalmente concluidas y en funcionamiento. En dicha recepción se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 142 de la presente Ley. Este proceso de regularización no afecta a los derechos y obligaciones de las partes derivados de la normativa, el planeamiento o los convenios aplicables a la construcción del polígono, ni exonera a los promotores por las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir.

2. Respecto a la conservación de las obras de urbanización de dichos polígonos, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable, si bien podrán establecerse mediante convenio, y con el régimen que allí se prevea, entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de las obras de urbanización, aunque su constitución no estuviera prevista en el planeamiento urbanístico existente a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición derogatoria primera.

Quedan expresamente derogadas, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, las Normas urbanísticas regionales en el medio rural.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en la presente Ley.

Disposición final primera.

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

Disposición final segunda.

En el plazo de dos meses desde su publicación, el Consejo de Gobierno aprobará las normas sobre la aplicación en el Principado de Asturias de los reglamentos estatales en materia urbanística.

Disposición final tercera.

En el plazo de dos meses desde su publicación, el Consejo de Gobierno aprobará un reglamento sobre la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en atención a las nuevas competencias que le asigna la presente Ley.

Disposición final cuarta.

Se autoriza al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de esta Ley.

Disposición final quinta.

En el plazo máximo de un año desde la publicación de esta Ley, el Consejo de Gobierno aprobará un texto refundido de las disposiciones con rango de ley vigentes en el Principado de Asturias en materia urbanística y de ordenación del territorio, pudiendo regularizar, aclarar y armonizar los textos que hayan de ser refundidos.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a quienes sea de aplicación esta Ley coadyuven a su cumplimiento, así como a todos los Tribunales y Autoridades que la guarden y la hagan guardar.

Oviedo, 19 de abril de 2002.

VICENTE ÁLVAREZ ARECES,
Presidente

(Publicada en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias» número 102, de 4 de mayo de 2002)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

10908 *LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro Eléctrico en Extremadura.*

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA

Sea notorio a todos los ciudadanos que la Asamblea de Extremadura ha aprobado y yo, en nombre del Rey, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 del Estatuto de Autonomía, vengo a promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 7.28) del Estatuto de Autonomía de Extremadura, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de instalaciones de producción, distribución y transporte de energía, cuando este transporte no salga de su territorio y su aprovechamiento no afecte a otra Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la competencia exclusiva del Estado sobre las bases del régimen energético prevista en el artículo 149.1.25.ª de la Constitución.

Igualmente, el Estatuto de Autonomía, en su artículo 7.1.33 atribuye a la Comunidad Autónoma de Extremadura la competencia exclusiva en materia de comercio interior, y el artículo 8.7, la competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

Es objetivo de la Junta de Extremadura desarrollar la normativa general en materia de ordenación del sector eléctrico, con el fin de proteger a los consumidores y usuarios finales en los diferentes aspectos de utilización de la energía, ya sea para uso doméstico, comercial o industrial, regulando las características de los suministros en aras a conseguir unos niveles de calidad que puedan considerarse homogéneos, satisfactorios y que no incidan negativamente en las diferentes actividades económico-productivas que tienen en la electricidad un factor básico en los procesos productivos y un factor de bienestar en el uso doméstico.

La problemática suscitada sobre el suministro eléctrico tiene su origen en los diferentes tipos de deficiencias que surgen en el desarrollo de las actividades que precisan de la energía para su funcionamiento, tales como, cortes no programados del suministro, caídas de tensión excesivas, así como características no adecuadas de la onda de tensión. Por todo ello, es preciso adoptar una serie de medidas que eviten la producción de estas irregularidades y logren en el ámbito de Extremadura un suministro eléctrico que cuente con unas características más acordes con los inicios del siglo XXI, y que permitan desarrollar los procesos productivos y de tipo doméstico de forma equilibrada y ajustada al pago de la tarifa eléctrica que corresponda.

La presente Ley, dentro del marco de la legislación básica estatal, y con la sólida base que aportan las experiencias de derecho comparado, tanto autonómico, como de otros Estados miembros de la Unión Europea, tiene como objetivo fundamental garantizar un suministro de energía eléctrica con la calidad adecuada, manteniéndose la regularidad del abastecimiento, así como las características técnicas y económicas que figuran en los correspondientes contratos de suministro, pues se trata de un elemento básico para las actividades comerciales e industriales e incluso para la vida cotidiana en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma de Extremadura.

Destáquese además que esta norma incorpora disposiciones mediante las cuales implanta las nuevas tecnologías de la sociedad de la información aplicadas al ejercicio de las competencias de la Administración Autonómica en sus funciones autorizadora e inspectora, fomentando de esta manera su uso en pos de una Administración más eficiente, que proporcione una ágil y moderna respuesta a las necesidades de los ciudadanos.

Por todo ello, las empresas distribuidoras de energía eléctrica en Extremadura deberán mejorar sus niveles de calidad de suministro, dentro de un marco reglamentario adecuado que asegure y garantice tanto a los consumidores como a las referidas empresas sus derechos y obligaciones.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto regular y garantizar la seguridad del abastecimiento, la regularidad y la calidad del suministro de energía eléctrica, optimizando las características del mismo e igualmente, mejorar la atención y relación con los usuarios hasta alcanzar y mantener niveles de calidad satisfactorios y homogéneos en todo el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que redunden en una más eficiente utilización de los recursos, fomentando el ahorro energético.