

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

18179 *LEY 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Desde la asunción de la competencia plena en materia de ordenación territorial y urbanística, tras su constitución, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha venido formulando y ejecutando una política propia en dicha materia, bien es verdad que sobre la base y con arreglo a la legislación general sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Ello era posible por las características del sistema de ordenación territorial y urbanística por ésta establecido, basado en una muy amplia remisión a los instrumentos de planeamiento y de ejecución de éste, y también porque el propio marco legal no contenía disposiciones que resultaran condicionantes, en forma contraproducente, de las decisiones a adoptar en función de las características de la Comunidad Autónoma.

La situación así sucintamente descrita, en la que no se hizo sentir la necesidad de una legislación propia y específica, ni siquiera tras la última de las reformas iniciada con la Ley 8/1990, de 25 de julio, y culminada con la aprobación por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se ha visto radicalmente alterada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, ya que este pronunciamiento del Alto Tribunal, no sólo ha afirmado la competencia legislativa autonómica en la materia, como era de todo punto lógico, sino que, además de precisar los límites de dicha competencia por relación a las posibilidades y los confines de intervención legislativa cruzada, es decir, desde títulos competenciales distintos, por parte de legislador general, ha negado a éste toda posibilidad de acción normativa en la materia y, en particular, la que pretenda basarse en la cláusula de supletoriedad del Derecho General o del Estado que contempla el artículo 149.3 de la Constitución.

Las consecuencias directas e inmediatas de la aludida Sentencia, derivadas de las declaraciones de inconstitucionalidad por ella efectuadas y la recuperación, sólo parcial, de la vigencia del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, ya fueron inmediatamente abordadas en esta Comunidad Autónoma mediante la elaboración, tramitación y aprobación de la Ley de las Cortes de Castilla-La Mancha 5/1997, de 10 de julio. Pero las consecuencias van más allá y tienen una trascendencia estructural mucho mayor, toda vez que la Sentencia del Tribunal Constitucional, además de retrotraer el ordenamiento urbanístico general supletorio básicamente al del estado normativo de 1976, deja clara la imposibilidad de su evolución y, por tanto, actualización.

La nueva situación creada por la Sentencia comentada coloca, pues, la gestión de los intereses propios de la Comunidad Autónoma en la materia en un contexto determinante de la caducidad del planeamiento ejecutivo

que se había venido manteniendo, que obliga, como ya se avanzó con ocasión de la promulgación de la mencionada Ley autonómica 5/1997, de 10 de julio, al diseño de la política territorial y urbanística propia, comprendiendo también la legislación como pieza capital programadora de la entera acción a desarrollar. Este es el objetivo central, pues, de esta Ley: la dotación a la aludida política de su base y marco legales formales, al propio tiempo, necesarios, suficientes y completos, en ejercicio pleno de la competencia que corresponde desde luego a la Comunidad Autónoma. Su formulación se produce en momento adecuado, toda vez que, paralelamente, se encuentra recién promulgada una nueva Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, planteada —según ella misma afirma— desde la perspectiva impuesta por la Sentencia del Tribunal Constitucional, es decir, la de las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; cuyas líneas esenciales, en todo caso, no pueden apartarse ni exceder de los criterios claramente establecidos por el citado Tribunal Constitucional, que son así los verdaderamente determinantes para el legislador autonómico.

El sistema que diseña y establece el texto legal responde a las siguientes coordenadas:

a) Pleno ejercicio de la competencia legislativa de la Comunidad Autónoma conforme al bloque de la constitucionalidad determinado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y, por tanto, teniendo en cuenta la regulación básica que pretende establecerse mediante la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.

La Ley aborda, consecuentemente, todas las cuestiones que son de la competencia autonómica, pero sólo éstas. Se explica, así, que no contenga sino disposiciones secundarias y en algunos casos sólo referencias accesorias en extremos importantes, tales como la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Y también que dé por supuesta la regulación general del régimen jurídico de éstas y el procedimiento administrativo común.

b) Articulación de un conjunto coherente y trabado de institutos, mecanismos y técnicas, dotado de las siguientes características:

1.^a Inspirado en y al servicio del orden constitucional pertinente, en particular de los artículos 45, 46 y 47 de la norma fundamental; interpretados en el contexto de ésta como unidad.

La Ley concede por ello especial relevancia a los valores medioambientales, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprensiva del natural desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social, en la línea del que ya se ha acuñado internacionalmente y en el Derecho comunitario-europeo como desarrollo sostenible. Concibe y maneja, por ello, la ordenación territorial y urbanística como instrumento básico y fundamental de realización de tal modelo y, en particular, de obtención de una mejor calidad de vida.

En este contexto, la Ley realiza un especial esfuerzo para que la acción de los poderes públicos pueda crear las condiciones en las que no sólo sea posible un medio urbano y natural de calidad, sino que también sea realidad el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada. Y en este sentido, y teniendo en cuenta las características de las principales ciudades de la Comunidad se explica la importancia concedida a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente.

2.^a Adecuado a las características de la Comunidad Autónoma: del territorio y sus recursos naturales; de la estructura socio-económica; la organización del asentamiento

miento poblacional y las tendencias del desarrollo urbano; y la construcción institucional, con especial atención a la capacidad de gestión de los municipios, en modo alguno homogénea. La Ley procura la dotación del contenido que le es propio a la autonomía municipal, salvaguardando no obstante la funcionalidad de la política territorial. De ahí la modulación de los mecanismos, especialmente de los instrumentos de planeamiento, en función de la realidad municipal.

3.^a Decididamente innovador, pero limitado a lo realmente necesario e inspirado en las experiencias recientes ya acreditadas, con simultánea conservación de los elementos que forman ya el acervo común de la cultura urbanística española que han demostrado su funcionalidad y utilidad.

Las innovaciones son muchas e importantes, como tendrá oportunidad de constatarse más adelante. Ilustrativa es, en todo caso, la disposición preliminar, indicativa del significado y alcance de los conceptos básicos utilizados en el texto legal, con la que se intenta tanto facilitar la comprensión e interpretación de éste, como también lograr la mayor homogeneidad y, por tanto, previsibilidad y seguridad en su aplicación.

II

La Ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y de la ordenación de la actividad urbanística (la referida a la utilización del suelo para su aprovechamiento con tal finalidad), desde el entendimiento de ambas como una única y no dos materias distintas (aunque lo sean a los exclusivos efectos de la determinación constitucional de títulos competenciales). Como tiene declarado el Tribunal Constitucional, el gobierno del territorio exige una política, con entera independencia de la pluralidad de competencias que deban contribuir a hacer ésta posible. El gobierno del territorio se traduce, pues y desde la perspectiva de la dinámica de los poderes públicos, en una única función, por más que el desarrollo de ésta exija intervenciones desde perspectivas distintas, más estratégicas y organizativas unas y más concretas y de directa y detallada regulación e intervención otras.

De ahí que el texto legal establezca y defina, de manera diferenciada, el conjunto de instrumentos, de ordenación territorial y de ordenación de la actividad urbanística, a través de los cuales debe desarrollarse la aludida función y producirse, en definitiva, el gobierno del territorio, asignando paralelamente las competencias para su empleo y actuación bien a la Administración de la Junta de Comunidades, bien a los municipios, conforme a la correspondiente ponderación de los intereses de las respectivas colectividades a las que una y otros sirven y asegurando en todo caso el contenido de la autonomía de estos últimos.

La actividad desarrollada por dichas Administraciones Públicas, en sus respectivas esferas competenciales, para el cumplimiento de la repetida función es, pues y así se califica por el texto legal, una verdadera función pública; calificación ésta, de otro lado, que constituye uno de los elementos de nuestra cultura urbanística establecida desde 1956 al menos. Esta actividad comprende, como es también ya tradición en nuestro Derecho urbanístico, todas las potestades y competencias que son necesarias para el cumplimiento de la expresada función y, en definitiva, para la entera sumisión del gobierno del territorio al Derecho.

Por ello mismo, la actividad administrativa aparece determinada por relación tanto a los bienes de rango constitucional, cuya tutela efectiva debe procurar, cuanto a los fines que de tales bienes cabe derivar, desde el punto de vista de la calidad de vida y la racional utilización del territorio, en particular del suelo. Ahora bien,

por la índole misma de estos bienes y fines, los mismos se imponen más allá de la esfera urbanística a la total, incluso de naturaleza sectorial, de cualesquiera Administraciones, siempre que tenga relevancia e impactos territoriales.

La gestión de la actividad pública urbanística, teniendo por objeto ésta una función de características singulares, debe contar con mecanismos y procedimientos propios, que efectivamente establece la Ley, sin perjuicio de la supletoriedad de las formas de gestión aplicables con carácter general, por razón de su legislación reguladora, a las distintas Administraciones.

La participación es nota esencial de esa actividad pública. En este punto de la intervención de los ciudadanos, por el hecho de serlo, en la gestión de la entera ordenación territorial y urbanística hace especial hincapié el texto legal. Ello no significa en modo alguno desconocer los derechos de los propietarios de suelo, que se reconocen igualmente de forma diferenciada, con un planteamiento acorde con el respeto a las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones constitucionales.

III

Como ha venido proclamando la doctrina del Tribunal Constitucional la diversificación y separación de las competencias en que se traduce el pluralismo territorial del Estado definido por la Constitución debe tener como correlato, en la vertiente dinámica de su ejercicio, en la colaboración, cooperación y coordinación de todas ellas, sin renuncia a su independencia, cara a la producción de un resultado satisfactorio común. La exigencia que afecta al funcionamiento del Estado es especialmente importante en materia de ordenación territorial y urbanística. Pues no por consistir el Estado autonómico en una pluralidad de gobiernos sobre el territorio, el gobierno de su territorio puede dejar de ser único. La reducción a unidad de este gobierno del territorio sólo es posible a través de la confluencia de las diferentes competencias en una sola política territorial. A su vez esa reducción a unidad es estrictamente indispensable para la resolución adecuada de la dialéctica entre el interés público y los intereses privados, que obviamente se hacen presentes también en la utilización del territorio.

Este imperativo inherente al Estado autonómico en su conjunto vale para el interior de la Comunidad Autónoma, en cuanto construida ella también sobre la base de dos instancias territoriales autónomas entre sí: la propiamente autonómica y la local. En este sentido la Ley procede a redistribuir el actual marco competencial entre la Junta de Comunidades y los municipios, reforzando el ámbito de decisión correspondiente a los Ayuntamientos sobre la base de un nuevo modelo de Plan de Ordenación. Con ello, no solo se establece un favorable marco de concertación interadministrativa, sino que permite conferir un alto grado de agilización y de desburocratización a los vigentes procedimientos de tramitación urbanística.

En ausencia de un marco general definitorio del o de los mecanismos productores de la política territorial común del Estado autonómico, la Ley define el marco y los instrumentos —de orden principalmente procedimental— del gobierno del territorio por la interacción de las dos instancias específicas de gobierno y administración sobre aquél existentes. La finalidad es justamente el logro de la definición concertada del interés público territorial, y el medio es la consulta interadministrativa con obligación de justificación de la propia posición (venga esta determinada por el ejercicio de competencias de ordenación territorial o sectoriales con rele-

vancia de este carácter) y la ponderación de todos los planteamientos de las que se hagan presentes de acuerdo con reglas derivadas del orden constitucional y análogas a las que rigen el conflicto y la colisión entre derechos constitucionales. La concertación interadministrativa no puede afectar, por su sola virtualidad, a la Administración General del Estado. Pero contando ésta con competencias importantes de gran relevancia e impacto territoriales, se contempla al menos su invitación a participar en ella voluntariamente.

En el mismo contexto ha de situarse la regulación general de la figura de los convenios urbanísticos. Esta se inspira en precedentes que se han revelado adecuados y define un régimen jurídico-marco basado en los siguientes principios:

a) Posibilidad de la suscripción de convenios urbanísticos por todas las personas públicas y privadas, pudiendo aquéllos ser tanto interadministrativos como ordinarios.

b) Sujeción de la negociación, formalización y cumplimiento a las reglas de la transparencia, la publicidad y, en su caso, la concurrencia. Debiendo destacarse la exigencia, de la sumisión en todo caso del proyecto de convenio a información pública como requisito para su firma y perfeccionamiento.

c) Salvaguardia de la integridad de la potestad de planeamiento, mediante la precisión de los efectos limitados que pueden desplegar los convenios que pretenden una alteración o innovación de la ordenación territorial y urbanística, hasta la ultimación del procedimiento legal de aprobación del correspondiente planeamiento, y la imposición de la sujeción del texto del convenio a información pública en el mismo trámite que el propio planeamiento.

d) Establecimiento de garantías para asegurar la regularidad de los que tengan por objeto la concreción de los términos del cumplimiento del deber de cesión del aprovechamiento, no susceptible de apropiación, mediante pago en metálico.

e) Concreción de los límites de los acuerdos ínter partes mediante la determinación, conforme a la cual, los supuestos de infracción de la legalidad en general y de la ordenación territorial y urbanística en particular serán causantes de vicio de nulidad radical o insubsanable.

f) Fijación del procedimiento para su celebración y los términos de su perfeccionamiento.

IV

Tradicionalmente el esquema de la ordenación territorial y urbanística ha descansado en dos piezas: la integrada por el que cabría denominar el bloque de la legalidad (la propia Ley y sus Reglamentos de desarrollo) y la integrada por los instrumentos de planeamiento o planes.

Esta sustancial descarga del peso de la tarea de ordenación en la figura singular que son los planes ha determinado una progresiva complejización de estos instrumentos, en los que se viene entendiendo necesario introducir y dejar establecido todo lo que no dice el bloque de la legalidad. A ello ha contribuido también la indefinición de la relación entre las normas urbanísticas del planeamiento y las ordinarias Ordenanzas Municipales, de las que aquéllas traen causa. No puede sorprender, por ello, que actualmente se vea en el planeamiento un instrumento difícil de emplear, gestionar y ejecutar.

La Ley opta, de un lado, por un reparto más diversificado de la descarga inevitable de lo sustancial de la ordenación en instrumentos subordinados, con la simultánea reducción de la presión funcional que viene

recayendo sobre el planeamiento. Se mantiene desde luego, como no podía ser de otra forma, el bloque de la legalidad, de suerte que el texto legal tiene su complemento reglamentario normal. Pero a este complemento se añaden, en virtud del mecanismo de remisión que al efecto se establece, dos nuevos instrumentos legales: las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento. Las primeras están llamadas a contribuir a la actualización y modulación permanentes de los contenidos sustantivos y documentales precisamente de los planes, como también de los estándares de cumplimiento obligatorio por ellos y la concreción de conceptos tradicionalmente muy indeterminados, tales como la urbanización y la edificación. Las segundas están llamadas a precisar los objetivos y prioridades de los planes, a establecer soluciones-tipo que faciliten la formulación de éstos conforme a la experiencia práctica y diseños-guía para la concepción y la ejecución de las obras de urbanización, pero sobre todo a definir modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales en la práctica, con la finalidad precisa de descargar al planeamiento de la tarea de intervención en la elaboración de las ordenanzas de zona.

De otro lado, la Ley desagrega el contenido de las determinaciones de alcance normativo de los planes en dos niveles funcionales: el de la ordenación estructura y el de la detallada. La finalidad perseguida es doble. De una parte, se trata de reformular el contenido del plan, identificando las determinaciones integrantes de la estructura fundamental, con mayor vocación de continuidad, frente a las de ámbito más urbano-concreto, sujetas a la dinámica evolutiva de la ciudad. Y, de otra parte, se busca conseguir la redistribución competencial de las decisiones de ordenación entre la Junta de Comunidades y los municipios; aspecto éste al que ya se ha hecho mención.

En la misma línea, al propio tiempo flexibilizadora y diversificadora, las Ordenanzas de la Edificación y de la Urbanización recuperan también su propia sustantividad. Aunque con un contenido diferente, determinado por su propio objeto, tienen la común finalidad de facilitar un marco estable regulador de las correspondientes actividades, al margen y como complemento del contenido contingente y estratégico de la planificación.

La planificación ve, de esta forma, aclarada su función dentro del sistema de ordenación territorial y urbanística. La Ley opta por la imbricación de las políticas de ordenación del territorio y la urbanística, mediante un sistema común de planificación en el que se integren el mayor número de intereses relativos al uso del espacio territorial. La integración resultante de esta amplia consideración se obtiene mediante la utilización de dos tipos de instrumentos: la planificación horizontal del espacio, encargada de la cohesión de los distintos intereses en la utilización del mismo, y la vertical y sectorial, encargada de organizar y reflejar las concretas operaciones de transformación y uso del territorio. La interacción de estos dos tipos de planificación se encarna en un sistema de planeamiento caracterizado por:

1) El reconocimiento de un nivel de planificación supramunicipal constituido por los Planes de Ordenación del Territorio, encargado de velar por una ordenación y organización racional del territorio y los denominados Proyectos de Singular Interés. Estos últimos son instrumentos operativos que amparan la ejecución de actuaciones con una evidente proyección, física o funcional, supramunicipal.

2) La conservación de la impronta, fundamentalmente municipal, de la ordenación urbanística a través de Planes de Ordenación Municipal y los correspondien-

tes instrumentos de desarrollo y complementarios. Este sistema se complementa con los Planes especiales.

En este orden de cosas, la Ley dedica una atención especial a los pequeños municipios con escasa capacidad de gestión. Se prevé para ellos una figura de planeamiento más sencilla: los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, complementada con la introducción de mecanismos de gestión simplificados, acordes con la capacidad gestora de aquéllos.

De otro lado, el régimen jurídico se encuentra presidido por un especial compromiso con la calidad sustancial —urbanística y documental— de esta planificación. Al servicio de tales objetivos se regula pormenorizadamente el procedimiento de elaboración y aprobación de los distintos instrumentos —haciendo hincapié en los mecanismos de participación como instrumento de integración de los distintos intereses de uso del territorio—, y el diseño de la eficacia de los mismos. Dentro de este último aspecto, la Ley declara y especifica los efectos de los planes así como su suspensión y establece un régimen más claro y seguro, a la vez que flexible, de la alteración, por modificación o revisión, de dicho planeamiento.

V

Una de las principales consecuencias de la aprobación del planeamiento es la determinación de un estatuto jurídico objetivo, propio y peculiar del suelo, concretado en su clasificación. La regulación autonómica en esta materia se enfrenta con la dificultad de que a pesar de que dicho estatuto quede configurado, su concreción como contenido propio del derecho de propiedad, vía la función social de la misma, implica la concurrencia en esta materia de la competencia estatal de definición de regulación de las condiciones básicas garantizadoras de la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes derivados del derecho de propiedad del suelo previsto en el artículo 149.1.1.^a de la Constitución Española y confirmado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo.

La Ley establece una regulación plenamente compatible con el régimen estatal adoptado en el marco de dicha competencia, si bien se alcanza un mayor detalle debido a que la competencia autonómica no está sujeta a las limitaciones que caracterizan, según la propia doctrina del Tribunal Constitucional, al título contenido en el artículo 149.1.1.^a de la Constitución Española.

La propiedad del suelo, de acuerdo con la presente Ley, queda delimitada por las determinaciones contenidas en la ordenación territorial y urbanística. Esta operación implica su descomposición en un haz de derechos y deberes, que concretan su estatuto, y que constituye la plasmación del debido equilibrio entre el derecho particular de explotación económica de los propios bienes, y los deberes que se derivan precisamente de dichos derechos. Tal estatuto tiene un contenido común, pero también diferenciado por razón de su clasificación —en sus tres especies tradicionales de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico— y su calificación, por su relación, en ambos casos, con la función urbanística de los distintos terrenos dentro del sistema de ordenación territorial y urbanística. La definición de este contenido es desarrollada de forma muy pormenorizada en la Ley dada su importancia para el desarrollo de las funciones públicas de gestión del territorio y para los intereses de los particulares, persiguiendo la creación de un marco claro y preciso en el que se puedan desarrollar dichas funciones y derechos.

Es objeto de una especial atención en la presente Ley el suelo rústico, dada la creciente revalorización urbanística de este tipo de suelo y la necesidad de prever un régimen equilibrado entre los valores y bienes considerados para su clasificación como tal y los intereses de utilización de sus propietarios. En los suelos urbanos y urbanizables se definen los derechos de los titulares del suelo en relación con el proceso de urbanización, así como el régimen del aprovechamiento tipo como mecanismo específico al servicio de la distribución equitativa de los beneficios y cargas urbanísticas de los propietarios de tales terrenos en el ámbito territorial que, con arreglo a los criterios contenidos en la misma Ley, se definan.

La Ley prevé el régimen jurídico de la parcelación y reparcelación. La disciplina de un régimen condicionante del derecho de disposición del propietario se encuentra justificado por su incidencia en relación con el propio cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, y por su función de fórmula de materialización del proceso de distribución de beneficios y cargas.

Ahora bien, junto con estos mecanismos de intervención limitadora de la propiedad, la Ley facilita otros instrumentos de intervención que, operando en el mercado inmobiliario, se encuentran destinados a facilitar el cumplimiento de las previsiones que se establezcan en el planeamiento. Tales son los Patrimonios Públicos del Suelo, cuya existencia la presente Ley ensancha a niveles de administración y gestión supramunicipales, a la vez que facilita y refuerza su régimen de incorporación de bienes y de gestión; del derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto.

VI

La Ley dedica una especial atención al régimen de gestión como pieza clave para cabal y plena satisfacción de los objetivos públicos perseguidos por la planificación. Constituye un principio tradicional en nuestra legislación urbanística la incorporación de la iniciativa privada a estas labores. Ahora bien, dicha colaboración no supone la posibilidad de sustitución de la actividad pública constitutiva de la función urbanística. Es por ello por lo que la Ley aborda la separación entre las esferas de actuación pública y privada con la finalidad de determinar el ámbito y los límites de la colaboración y participación de los particulares, garantizando la dirección, inspección y control público del conjunto de las actividades con relevancia territorial.

Sin perjuicio de los sistemas de ejecución simplificados apoyados en instrumentos más tradicionales (proyectos de obras ordinarias, contribuciones especiales, etc...) que se diseñan para los municipios de dinámica urbanizadora y capacidad de gestión escasas, en el resto de los municipios la ejecución se realiza conforme a la organización funcional establecida en el correspondiente planeamiento y precisa de la existencia de los instrumentos de planificación, programación —mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanística— y urbanización que en cada caso sea preciso.

Siendo la actividad de ejecución de carácter claramente operativo la Ley establece tipos fundamentales de operaciones: la realización de actuaciones urbanizadoras, consistentes en la realización material de las obras públicas para la dotación de los servicios previstos en la Ley a una o más parcelas —con dos variantes, la ejecución de actuaciones urbanísticas en sentido estricto y la urbanización mediante obras públicas ordinarias—; la ejecución de sistemas generales; y las actuaciones edificatorias.

Las actuaciones urbanizadoras en sentido estricto, se desarrollan mediante unidades de actuación definidas

por el planeamiento. Los gastos de ejecución, incluidos los de promoción y el beneficio industrial del urbanizador, son de cuenta de los propietarios afectados. Estas actuaciones pueden realizarse bien por la propia Administración actuante, o bien de forma indirecta mediante un agente urbanizador privado. Esta figura ensayada con éxito en otras legislaciones autonómicas, constituye una de las principales innovaciones que se introduce en la presente Ley. Cumple la función principal de garantizar la ejecución del planeamiento eliminando la necesaria y tradicional dependencia de esta actividad respecto de los propietarios del suelo, con la falta de operatividad de estos, tal y como la experiencia ha demostrado. Con la figura del urbanizador no se impide la ejecución por los propietarios —de hecho se les reconoce un régimen especial de adjudicación preferente— ni presupone la eliminación de los mismos, en cuanto que estos pueden permanecer y apropiarse de las plusvalías derivadas de la legítima transformación del suelo. Por el contrario, el agente urbanizador desarrolla un papel propio y diferenciado por asumir la ejecución material de la obra urbanizadora y recibir una retribución por ello.

Diferenciada así la ejecución de la urbanización, la selección del agente, que ya no es necesariamente el propietario, debe sujetarse a un procedimiento en el que se garantice la mejor realización del interés público perseguido; y ello mediante el examen, en competencia, de las cualidades tanto del propio urbanizador, como de la propuesta de actuación que presenta. Por ello, la Ley establece una especial atención al régimen de selección de estos agentes, así como de la ejecución de los correspondientes programas, y de las relaciones de estos con los particulares. En este punto la Ley establece un régimen equilibrado en el que facilitándose el fin público de la ejecución urbanística, no se produzca una lesión jurídica o patrimonial para los intereses de propietarios y urbanizadores: los primeros, en cuanto titulares de un derecho patrimonial constitucionalmente garantizado, y los segundos, como colaboradores de la actividad pública de ejecución urbanística. Por lo demás, esta forma de ejecución resulta sumamente flexible ya que ofrece una amplia posibilidad de configuración de las relaciones entre los tres sujetos implicados: Administración actuante, agente urbanizador y propietario.

Junto con la ejecución mediante unidades de actuación, la Ley, prevé regímenes específicos para la ejecución de sistemas generales —dirigida, principalmente a la previsión de las formas de obtención del suelo destinado a su realización—, ejecución mediante obra pública ordinaria, prevista para la realización de actuaciones aisladas o de complemento de la urbanización existente, y de edificación.

Respecto de esta última materia, se define un régimen específico de intervención en esta actividad cuya más importante novedad es la posibilidad de sustituir al propietario incumplidor de los plazos de edificación por otro sujeto que se comprometa a la materialización de acuerdo con el correspondiente Programa de Actuación Edificadora, régimen sustitutivo del tradicional de edificación forzosa. El procedimiento a seguir guarda gran analogía con el de los Programas de Actuación Urbanizadora. Se trata, al fin y al cabo, de introducir elementos de competencia bajo control público en la fase final de ejecución de la ciudad, propiciándose, de esta forma, la finalidad social y el cumplimiento del planeamiento mediante la institucionalización de procedimientos tradicionales, como el denominado de aportación y sin tener que acudir a acciones públicas difícilmente asumibles, como es la expropiación forzosa.

VII

La tutela de intereses públicos territoriales y urbanísticos no cesa con la ejecución de la obra urbanizadora. Originalmente la preocupación por la conservación de la obra urbanizadora y de construcción estuvo basada en aspectos de seguridad o de protección de valores arquitectónicos de especial relevancia. Con posterioridad se ha ido incorporando, junto con la progresiva percepción de la existencia de un patrimonio cultural inmobiliario que debe preservarse, otras perspectivas como es la necesidad de guardar una creciente atención a la preservación de estas obras; preocupación en la que están adquiriendo, en tiempos recientes, un peso decisivo consideraciones relativas a la preservación de la calidad de vida y el mantenimiento de ciudades sostenibles.

La conservación de las obras de urbanización corresponde hasta su recepción definitiva al urbanizador o agente encargado de su ejecución, siendo a partir de este momento por cuenta y cargo de la Administración competente.

Por su parte, es el propietario el sujeto al que corresponde la conservación de los edificios de su titularidad, que se extiende a la rehabilitación en los términos previstos en la Ley. Para garantizar el cumplimiento de este deber se habilita de forma específica a la Administración la realización de actuaciones inspectoras y la posibilidad de adoptar, en consecuencia, órdenes de ejecución de acuerdo con el estado de las edificaciones y construcciones. Para el caso de incumplimiento se define un sistema de ejecución sustitutoria basado en los Programas de Actuación Rehabilitadora y, cuando se trate de actuaciones dirigidas a la recuperación y revitalización social y económica del patrimonio inmobiliario, en las Áreas de Rehabilitación Preferente.

VIII

La Ley acomete una regulación especial del régimen de expropiación forzosa por razones urbanísticas dentro del estrecho margen de competencias que le permite la reserva que el artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española reconoce al Estado sobre esta materia. Por ello, se establecen los supuestos de aplicación de la expropiación, la determinación de beneficiarios y propietarios, el régimen de los bienes de dominio público afectados por tales actuaciones, las modalidades de pago y algunas especialidades de su régimen de tramitación. A destacar, dentro de ese régimen, la previsión de una serie de bonificaciones para los propietarios que se avengan al justiprecio fijado y el establecimiento de un Jurado Regional de Valoraciones que sustituya a los obsoletos Jurados Provinciales de Expropiación, garantizando una más adecuada fijación de las indemnizaciones expropiatorias.

IX

La Ley también contiene un régimen propio de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística. La regulación prevista en el presente texto legal es consciente de la importancia de esta materia en la efectiva consecución de los fines y objetivos establecidos por la ordenación territorial y urbanística, a la vez que considera que las medidas de garantía y protección prevista no deben perder de vista su carácter instrumental al servicio de la satisfacción de tales fines y objetivos. Por ello la regulación de esta actividad debe ser eficaz sin que ello determine un desconocimiento de los derechos e intereses en presencia, ni un incremento injustificado de mecanismos de control que a la postre impliquen una obstaculización de la propia actividad.

Para ello, la Ley resalta el carácter de función pública de estas actividades de lo que se sigue su naturaleza pública y el carácter obligatorio de su ejercicio. Las medidas que componen este haz de funciones se agrupan en actividades de control, protección y disciplina.

Dentro de las primeras se ha tratado de definir un régimen adecuado, flexible y ágil pero completo. En este sentido todo acto con relevancia territorial está sujeto a comunicación previa. La licencia sólo es obligatoria en los casos previstos en la presente Ley. Por su parte, en aquéllas actuaciones en las que por su complejidad o por su carácter supramunicipal están exceptuadas de licencia, ésta queda sustituida por un informe emitido en el procedimiento mismo de elaboración y aprobación del instrumento que legitime su ejecución, asegurándose, así, un adecuado equilibrio entre el respeto de la legalidad urbanística con los intereses que justifican tan excepcional forma de intervención. El control también se extiende a la ejecución de operaciones con relevancia territorial y a las obras y construcciones surgidas de las mismas. Por ello, se contienen una detallada regulación de los instrumentos y procedimientos de inspección, así como de las potestades asociadas a la misma.

La apreciación de situaciones irregulares habilita a la Administración competente a la adopción de una serie de medidas tendentes, en lo posible, a evitar su continuación, y a restaurar el orden conculcado. A este respecto se regulan en su aspecto procedimental y de eficacia las diferentes órdenes de ejecución que puede dictar la Administración competente para detener y reparar el desorden producido por la irregularidad apreciada. En lo que se refiere a las operaciones de restauración, la Ley se inspira en los principios de preferencia de la recuperación física sobre la económica.

Un aspecto especialmente regulado, por su trascendencia jurídica y social, es el sancionador. La Ley prevé un sistema sancionador plenamente adecuado al régimen constitucional de garantías y a los principios básicos fijados por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, superándose así uno de los aspectos más negativos de la legislación vigente hasta la fecha. Se prevé, además, un régimen detallado de las infracciones urbanísticas, distinguiendo los tipos genéricos de los concretos, una clasificación concreta de éstas en función de su gravedad, y la determinación concreta de las sanciones a aplicar. Se establece un régimen disciplinario específico, así como los preceptivos mecanismos de modulación y extinción de la responsabilidad.

X

La Ley prevé, en fin, el correspondiente régimen transitorio, en el que se ha pretendido minimizar el posible impacto de sus innovaciones, estableciendo, al efecto, un generoso régimen de derecho intertemporal.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

El significado y alcance de los conceptos urbanísticos básicos utilizados en la Ley.

Los conceptos utilizados por esta Ley que a continuación se enumeran deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de ésta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Suelo: el recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el suelo y el subsuelo precisos

para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

2. Unidades de suelo:

2.1 Unidad rústica apta para la edificación: el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2.2 Parcela: el suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

2.3 Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2.4 Unidad final de aprovechamiento: categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

2.5 Finca: la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3. Clases de aprovechamiento urbanístico:

3.1 Aprovechamiento urbanístico (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3.2 Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

3.3 Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos

comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

4. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

5. Adquisición de un excedente de aprovechamiento: la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario de un solar o una parcela adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

6. Área de reparto: el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

7. Unidad de actuación urbanizadora: son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de la urbanización conjunta de dos o más parcelas, debiendo integrarse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución y, en su caso, las parcelas edificables que como consecuencia de ellas se transformen en solares.

8. Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

9. Calificación del suelo: la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

10. Suelo dotacional: el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

11. Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

12. Sistema local: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

13. Niveles de densidad residencial:

13.1 Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a diez viviendas por hectárea.

13.2 Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre las diez y las veinticinco viviendas.

13.3 Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad esté comprendida entre las veinticinco y las cuarenta y cinco viviendas por hectárea.

13.4 Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre las cuarenta y cinco y las setenta viviendas.

13.5 Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad supera las setenta viviendas por hectárea.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Es objeto de la presente Ley la regulación de la ordenación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha.

Artículo 2. *La actividad urbanística.*

1. La actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los municipios, en el marco de esta Ley y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigna.

La actividad a que se refiere el párrafo anterior comprende:

a) La organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y la edificación.

b) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo por razón de la función social de éste.

2. La función pública de ordenación urbanística supone la atribución a la Administración en cada caso competente de las potestades necesarias para su completo y eficaz desarrollo de acuerdo con sus fines y, en todo caso, de las siguientes:

a) Organización de la gestión de la actividad.

b) Formulación, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

c) Intervención para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

d) Ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento y, en su caso, dirección y control de dicha ejecución.

e) Regulación del mercado del suelo.

f) Policía de la edificación y de uso y aprovechamiento del suelo.

g) Sanción de las infracciones.

3. Las actividades urbanísticas de transformación de solares, parcelas o unidades de suelo aptas para ello y, en especial, la de edificación, así como las de uso y aprovechamiento de las construcciones, edificaciones o instalaciones en ellas realizadas, corresponden a quien sea propietario o, en su caso, titular de un derecho suficiente sobre el bien inmueble correspondiente. Estas actividades deberán desarrollarse siempre de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en los instrumentos de planeamiento.

Artículo 3. *Los bienes a cuya tutela sirve la actividad urbanística.*

Todas las actividades urbanísticas deberán procurar la máxima tutela y realización práctica posible de los bienes que expresan los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

Artículo 4. *Los criterios de la actuación pública territorial.*

1. Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercuta de forma relevante en una u otro:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad regional, intermunicipal y municipal.

2. Las decisiones adoptadas con motivo de la actuación a que se refiere el número anterior deberán basarse y justificarse en una suficiente identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados.

Artículo 5. *Los fines de la actuación pública territorial.*

Toda actuación pública que tenga por objeto regular el uso, aprovechamiento o utilización del suelo deberá perseguir los siguientes fines:

a) Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.

c) Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.

d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.

e) Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.

f) La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.

g) Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.

h) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.

Artículo 6. *Los fines de la actividad pública urbanística.*

1. Son fines de la actividad pública urbanística:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.

c) Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación, a tenor, en su caso, de la clasificación, de éste y de las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en él.

b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

c) La formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que implique la limitación de su precio en venta o su puesta en el mercado en régimen de alquiler con precio limitado y la calificación de suelo con tal destino.

d) La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.

Artículo 7. *La gestión de la actividad administrativa urbanística.*

1. La gestión de la actividad administrativa urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, además y en todo lo no expresamente previsto por ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. Esta podrá ser tanto una Administración territorial, como una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

2. Deberán realizarse necesariamente de forma directa por la Administración actuante:

a) El procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y expropiación, así como, en general, poderes de declaración, constitución, modificación o extinción unilaterales de situaciones jurídicas.

Las actuaciones no comprendidas en el párrafo anterior, en especial las relativas a la urbanización, y las de mera gestión, así como las materiales, técnicas o reales podrán desarrollarse directamente por sí o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante o indirectamente mediante la colaboración de sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, en los términos de esta Ley.

Artículo 8. *La participación de los sujetos privados en la actividad administrativa urbanística.*

1. En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

2. Corresponden a todos, además de los reconocidos por la legislación general básica de régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común, los siguientes derechos:

a) Comparecer y proponer soluciones y efectuar alegaciones en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento o de ejecución de éstos.

b) Formular y presentar a la Administración competente propuestas de instrumentos de planeamiento, salvo los de planeamiento municipal general.

c) Promover la urbanización, interesando la adjudicación de la ejecución de la misma en los términos de esta Ley, salvo que la Administración actuante opte por la gestión directa.

d) Exigir el cumplimiento de la legislación urbanística.

3. Corresponde asimismo a todos, en ejercicio de la libertad de empresa, el derecho a participar, en igualdad de condiciones, en los concursos para la adjudicación de la actividad de ejecución del planeamiento mediante la realización de las pertinentes obras de urbanización y, en su caso, edificación o rehabilitación de la existente.

4. Corresponden a los propietarios de suelo, además de los enunciados en los dos números anteriores, los derechos de:

a) Preferencia respecto de los no propietarios en los concursos para la adjudicación de la actividad de ejecución del planeamiento, en los términos dispuestos por esta Ley.

b) Edificación, cuando el planeamiento urbanístico autorice directamente la construcción en las unidades finales de aprovechamiento urbanístico, por tener éstas ya la condición de solares, o la edificación sea legítima, tras la ejecución de las obras de nueva urbanización o reforma de la existente, realizadas con arreglo al referido planeamiento y la materialización de la atribución del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y de la transferencia de excedente que de éste prevea el planeamiento, en su caso.

c) Ejecución de las obras de urbanización, necesarias previa o simultáneamente a la edificación, para convertir la parcela en solar, siempre que el suelo no deba quedar sujeto a actuaciones urbanizadoras con arreglo a esta Ley, a las normas que la desarrollen y al planeamiento.

TÍTULO II

La concertación de la actuación pública

CAPÍTULO I

La concertación interadministrativa

Artículo 9. *El deber de concertación interadministrativa.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectoriales con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo deberán concertar sus actuaciones y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que éstas se formalicen para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

La Administración Pública a la que incumba la iniciativa de la concertación debe invitar a la Administración General del Estado para participar en ella, cuando el instrumento de planeamiento o proyecto en tramitación pueda incidir en las competencias con relevancia territorial de la misma.

2. El legítimo ejercicio de las competencias de elaboración, tramitación y aprobación de cualquiera de los instrumentos a que se refiere el número anterior requerirá:

a) La debida, suficiente y tempestiva información sobre su contenido a todas las Administraciones Públicas cuyas competencias propias puedan verse afectadas.

b) La armonización de las diversas competencias de la Administración actuante entre sí y con las competencias de ordenación urbanística o con relevancia territorial de las restantes Administraciones, de suerte que no resulte lesionado el contenido esencial, ni impedido o desproporcionadamente agravado el cumplimiento de los fines legales de cualquiera de las competencias implicadas.

Artículo 10. *La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales.*

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.

b) Cualesquiera proyectos de obras o servicios públicos de las Administraciones de la Junta de Comunidades, las Diputaciones y los municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a la instalación, funcionalidad o funcionamiento de obras o servicios de cualquiera de dichas Administraciones Públicas.

c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones que afecten al territorio de uno o varios municipios.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública. Este último será preceptivo, tendrá una duración mínima de un mes

y se celebrará a los efectos tanto de la ordenación territorial y urbanística, como de la evaluación del impacto ambiental.

El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos, en todo caso, los Planes a que se refiere el artículo 38.

3. El trámite de consulta deberá ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

a) A todas las Administraciones territoriales afectadas la posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate, la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

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

4. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso del trámite de consulta se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento 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 manifestadas 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, a su juicio, una definición acordada del interés público.

6. En los procedimientos administrativos que tengan por objeto los proyectos previstos en la letra c) del número 1, se estará a lo dispuesto en el artículo 173.

CAPÍTULO II

Los convenios urbanísticos

Artículo 11. *El concepto, los principios, el objeto y los límites de los convenios.*

1. La Comunidad Autónoma y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas 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. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número

anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen 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 12. *El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.*

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 13. *La naturaleza y la publicidad de los convenios.*

Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano tendrá acceso a ellos en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

TÍTULO III

Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 14. *Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.*

La ordenación territorial y urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales de desarrollo o en el de aquellas a que la misma remite, por los siguientes instrumentos:

a) Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

b) Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.

c) Los Planes de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 15. *Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*

1. Las Normas Técnicas del Planeamiento tienen por objeto:

a) La determinación de los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, que deben ser cumplidos por los distintos Planes de ordenación territorial y urbanística.

b) La concreción y, en su caso, el aumento de los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas.

c) La precisión de los conceptos de urbanización y edificación.

Las Normas Técnicas del Planeamiento son aprobadas por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento tienen por objeto la fijación de criterios y directrices sobre:

a) Objetivos y prioridades de los Planes de ordenación territorial y urbanística.

b) Soluciones-tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) Diseño de guías y elementos para la ejecución de obras de urbanización.

d) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos. Los Planes de ordenación territorial y urbanística podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento son aprobadas por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y son vinculantes para la Administración de la Junta de Comunidades y los municipios.

Artículo 16. *Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) 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.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyectación, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las instrucciones técnicas dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local y se adecuarán a lo establecido en la presente Ley.

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

Artículo 17. *Los Planes de ordenación territorial y urbanística.*

Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

A) Supramunicipales:

a) Los Planes de Ordenación del Territorio, de carácter integral o sectorial, que establecen directrices de

coordinación territorial para la formulación de los diferentes instrumentos de ámbito espacial menor.

b) Los Proyectos de Singular Interés.

B) Municipales:

a) Los Planes de Ordenación Municipal, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación detallada del suelo urbano y del urbanizable de ejecución prioritaria y la ordenación del suelo rústico conforme a su régimen propio, en los municipios que deban contar con este tipo de Planes, y los Planes de Delimitación del Suelo Urbano, en los municipios exentos del deber de formulación de los anteriores, que suplen la función propia de éstos.

b) Los Planes parciales, que desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

c) Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

d) Los Estudios de Detalle, que complementan o adaptan determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico, en ámbitos espaciales no superiores a una manzana o unidad urbana equivalente.

C) Especiales:

Los Planes especiales desarrollan complementan o, incluso, modifican el planeamiento territorial o urbanístico, cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

CAPÍTULO II

Los Planes supramunicipales

Artículo 18. *Los Planes de Ordenación del Territorio.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio son instrumentos que, abarcando la totalidad o parte del territorio de la Comunidad Autónoma, tienen por objeto bien la ordenación integral, bien la de una o varias cuestiones sectoriales del ámbito a que se refieran.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio tienen como objetivo principal la organización racional y equilibrada del territorio y, en general, de los recursos naturales que procure la articulación, integración y cohesión tanto interna como con el resto de España de la Comunidad Autónoma, así como la disposición de las actividades y usos que optimice las condiciones de vida en colectividad y armonice el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio arquitectónico y del histórico y cultural.

3. Los Planes de Ordenación del Territorio definen un modelo territorial que deberá cumplir alguna de las siguientes funciones:

a) Establecer los objetivos y criterios de coordinación general para la formulación del planeamiento municipal.

b) Determinar los objetivos de carácter territorial y los criterios de compatibilidad espacial que deban cumplir las actuaciones sectoriales de las diferentes Administraciones Públicas.

c) Establecer las previsiones espaciales precisas, incluso realizando reservas de suelo dotacional en cual-

quier clase de suelo, para actuaciones y proyectos de las Administraciones Públicas o de interés regional.

4. El contenido de los Planes de Ordenación del Territorio deberá distinguir con precisión las determinaciones de aplicación directa de las directrices, orientativas o vinculantes, para la redacción de los planes municipales.

Artículo 19. *Los Proyectos de Singular Interés.*

1. Los Proyectos de Singular Interés son proyectos que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras a que se refieran, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanísticas de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, quedando adscritos en todo caso los que se destinen a uso dotacional público a los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal.

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

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios que no tengan provisión y acomodo en el planeamiento vigente.

d) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

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

Artículo 20. *Las determinaciones de los Proyectos de Singular Interés.*

1. Los Proyectos de Singular Interés contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de su interés.
 - b) Fundamentación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social, según proceda, de su objeto.
 - c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
 - d) Administración Pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.
 - e) Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del proyecto.
 - f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
 - g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gasto del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, a la disposición de la entidad o persona responsable de dicha ejecución para hacer frente al coste total.
 - h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.
 - i) Estudio o estudios de impacto ambiental, en su caso.
 - j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el proyecto, en punto a la clasificación y a la calificación del suelo, precisando en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del proyecto.
- Cuando la alteración o innovación prevista conforme al párrafo anterior, pueda comportar la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística vigente, se elaborará la documentación técnica y normativa precisa para la tramitación de la modificación, o en su caso, revisión del planeamiento vigente y un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- Se incluirán, asimismo, las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación prevista en el párrafo anterior. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de éstas.
- k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberá incluir, en cualquier caso, y como mínimo, las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes de conformidad con la ordenación urbanística vigente que se altere o modifique y la correspondiente a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo correspondiente. En los proyectos contemplados en el apartado c) del número 2 del artículo anterior, además, las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.
 - l) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que

se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Los Proyectos de Singular Interés comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el número anterior.

3. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Singular Interés y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demanden, el contenido complementario del general establecido en el número 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 21. *La subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Singular Interés estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado a instancias del interesado, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de éste en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Proyecto de Singular Interés y relativos, por tanto, a su ejecución.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la correspondiente solicitud, acompañada de copia de la escritura pública del acuerdo suscrito entre las partes, en el que deberá identificarse la persona o personas que pretendan subrogarse, total o parcialmente, en la ejecución, expresarse todas y cada una de las condiciones en que se verificará la subrogación y contenerse compromiso de la persona o personas que pretenda hacerse cargo de la ejecución de prestar garantías suficientes y, como mínimo, equivalentes a las ya constituidas.

3. El Consejo de Gobierno resolverá las solicitudes a que se refiere el número anterior dentro de los dos meses siguientes a su presentación, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo de Castilla-La Mancha, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del proyecto de que se trate, el grado de cumplimiento por parte del que pretenda ser sustituido en dicha ejecución, la situación de éste y de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del proyecto. El transcurso de dicho plazo permitirá entender desestimada la solicitud. En todo caso, la autorización de dicha subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía que hubiere prestado ante la Comunidad Autónoma, en la proporción que, del total de las previstas, representen las obras pendientes de ejecución.

Artículo 22. *La ejecución de los Proyectos de Singular Interés.*

1. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés corresponderá a la Administración Pública o, en su caso, la persona privada que los hubiera promovido, que deberá ser determinada expresamente por el acto de aprobación definitiva.

2. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés se realizará sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés de la propia Comunidad Autónoma o afectaren a más de un municipio.

Dichos proyectos, que, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Artículo 23. *El incumplimiento en la ejecución de los Proyectos de Singular Interés; sus consecuencias.*

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar caducado un Proyecto de Singular Interés, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Singular Interés.

2. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el número anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) Advertencia previa sobre el incumplimiento por parte del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descansa y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas y al Ayuntamiento del municipio en cuyo territorio se desarrolle.

b) Práctica de las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.

c) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días.

d) Propuesta de resolución.

e) Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y

las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

3. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el número 1, la Administración actuante podrá decidir asumir directamente la gestión de la ejecución.

Desestimada esa asunción o, en todo caso, transcurrido el plazo para acordarla sin adopción de decisión expresa alguna, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos por el Proyecto de Singular Interés recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Singular Interés caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del proyecto podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

CAPÍTULO III**Los Planes municipales****SECCIÓN 1.^a LOS PLANES GENERALES****Artículo 24. *Los Planes de Ordenación Municipal.***

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edifica-

torias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo que les corresponda en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

3. Los Planes de Ordenación Municipal de los Municipios superiores a los 20.000 habitantes de derecho deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones se justificarán en un análisis de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo de ciudad asumido por el Plan.

4. Por Decreto del Consejo de Gobierno podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere el número anterior a todos o algunos de los

municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

5. Los municipios de menos de 5.000 habitantes de derecho estarán eximidos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal cuando no se haya superado en ellos en los últimos tres años ninguno de los siguientes límites máximos, computados por cada 1.000 habitantes:

1.º Promoción de 10 viviendas de nueva planta.

2.º Realización de 1.000 metros cuadrados de cualquier uso en construcciones de nueva planta.

3.º Incoación de 10 procedimientos para el otorgamiento de licencia de obra mayor.

Reglamentariamente podrán actualizarse, reduciéndolos o incrementándolos, los límites máximos fijados en el párrafo anterior.

6. En los municipios referidos en el punto anterior, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa del municipio o municipios interesados y previa audiencia, en todo caso, de éstos, podrá eximir del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, a los municipios en los que, aun no dándose las circunstancias previstas en el número anterior, concurren circunstancias objetivas, debidamente justificadas, reveladoras del escaso dinamismo de su desarrollo urbano. La resolución deberá ser objeto de publicación en el diario oficial de la Comunidad Autónoma.

La resolución de exención a que se refiere el párrafo anterior se revisará cuatrienalmente de oficio o a instancia del municipio o municipios interesados.

Artículo 25. *Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano.*

1. Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del municipio.

c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.

SECCIÓN 2.ª LOS PLANES DE DESARROLLO Y LOS COMPLEMENTOS

Artículo 26. *Los Planes parciales.*

1. Los Planes parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Artículo 27. *Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.

2. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística mantendrá un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

El Reglamento de este registro administrativo dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente, a aquellos bienes o espacios que están sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de dicha legislación.

Artículo 28. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

CAPÍTULO IV

Los Planes especiales

Artículo 29. *Los Planes especiales.*

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

CAPÍTULO V

La documentación, elaboración y aprobación de los Planes

Artículo 30. *La documentación de los planes.*

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1.^a Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el título I y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficas, sociológicas y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo, diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2.^a Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de normas urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3.^a Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

4.^a El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

5.^a Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

6.^a Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

Artículo 31. *Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.*

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.

b) En suelo urbanizable, la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano.

c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

Con destino específico de zonas verdes: el 10 por 100 de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea, y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

Con destino a la implantación de otras dotaciones: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15 por 100 de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

d) En zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 100 metros cuadrados de techo residencial. En

zonas de uso global no residencial, la proporción se determinará reglamentariamente y nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

2. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, los límites fijados en el número anterior podrán modularse para los municipios exentos del deber de dotarse de Plan de Ordenación Municipal y minorarse para todos los municipios siempre que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con muy baja densidad o el de complejos industriales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes. La modulación de los límites en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50 por 100.

Artículo 32. *La elaboración y aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio.*

1. La iniciativa y elaboración de los Planes de Ordenación del Territorio corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como a los demás órganos y organismos de la Administración de la Junta de Comunidades y de otras Administraciones que se determinen reglamentariamente.

2. La tramitación y la propuesta de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio, cuya aprobación definitiva corresponderá al Consejo de Gobierno. La ordenación del procedimiento deberá respetar en todo caso las reglas establecidas en esta Ley para la concertación interadministrativa.

Artículo 33. *La elaboración y aprobación de los Proyectos de Singular Interés.*

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Singular Interés ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

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

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

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

Las solicitudes de dicha declaración deberán presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y acompañarse de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en los apartados a), b), c) y d) del número 1 del artículo 20.

El Consejo de Gobierno deberá resolver dentro de los dos meses siguientes a la solicitud, previa audiencia e informe del o de los municipios afectados por plazo mínimo de treinta días. El transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa habilitará para entender desestimada la solicitud de declaración.

Los Proyectos de Singular Interés referidos al punto 2, apartado c), del artículo 19, requerirán informe favorable del Ayuntamiento en que se asienten.

3. La aprobación de los Proyectos de Singular Interés se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial, si procede, por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con inmediato sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia e informe del municipio o municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del proyecto, por plazo de un mes, a cuyo efecto deberá insertarse el pertinente anuncio en el diario oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante este doble trámite simultáneo deberá producirse la concertación interadministrativa prevista en esta Ley.

En todo el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Consejería responsable del procedimiento podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución.

b) Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, así como, en su caso, del resultado de la concertación interadministrativa, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

El acuerdo de aprobación definitiva, que expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular promotora responsable de ella, deberá publicarse íntegramente en el diario oficial de la Comunidad y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

Artículo 34. *La elaboración de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano.*

1. Corresponderá a los municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal o, en su caso, Planes de Delimitación del Suelo Urbano.

Cuando un municipio carezca del plan de que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo formulará al Alcalde requerimiento para que se proceda, en plazo determinado, al cumplimiento del deber legal de elaborarlo y, caso de no ser atendido o cumplido dicho requerimiento, podrá adoptar las medidas pertinentes para la elaboración omitida en sustitución del municipio, si las circunstancias urbanísticas así lo aconsejaran.

En este último caso, los planes limitarán su contenido a las determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico municipal a corto plazo y deberán ser reemplazados, a la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.

2. Los municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle previsto en el número 2 del artículo 24, debiendo promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como elaborar, de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.

3. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de

su ordenación territorial y urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los municipios afectados deberán concertar la elaboración de sus Planes de Ordenación Municipal. En defecto de acuerdo entre los municipios, las determinaciones urbanísticas del área territorial objeto de desacuerdo, serán establecidas y aprobadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con arreglo a lo dispuesto en el número 1.

4. Cuando en un municipio que cuente con Plan de Delimitación del Suelo Urbano se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable.

Podrán tramitarse conjuntamente el Plan de Ordenación Municipal y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente a la actuación sobrevenida, si bien la ejecución de éste no podrá adjudicarse hasta la aprobación definitiva de aquél.

Artículo 35. *La elaboración de los Planes especiales y de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

Los Planes especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones Públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 36. *La tramitación, para la aprobación inicial, de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación del Suelo Urbano, Planes especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Durante la redacción técnica de los planes, la Administración que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado.

Tratándose de Planes de Ordenación Municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor.

2. Concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el diario oficial de la Comunidad y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento, ni aun cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

B) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

C) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan de Ordenación Municipal o, si el Plan es promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24, o entre aquellos y otras Administraciones se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 37. La tramitación para su aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación del Suelo Urbano, determinados Planes especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan especial que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10. Durante este período consultivo:

- a) Recabará los informes oportunos.
- b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.
- c) Ofrecerá alternativas técnicas de consenso interadministrativo.
- d) Otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

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

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones de urbanización de características adecuadas.

d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.

5. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditarán en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes parciales, determinados Planes especiales y los Estudios de Detalle.

1. La elaboración y tramitación de los Planes parciales, Planes especiales que afecten a elementos inte-

grantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas :

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales y especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los programas.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante veinte días, mediante anuncio en el diario oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los municipios menores a 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f), salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante, se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo. En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2. La aprobación definitiva de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los Planes parciales, especiales y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

Artículo 39. *El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.*

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes parciales y especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b), y C) del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la

mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) Son modificables, mediante Planes parciales o especiales de reforma interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

Son modificables mediante Plan parcial o especial de reforma interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

8. Los Planes parciales o especiales de reforma interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.

9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Artículo 40. *La revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística: concepto y procedencia.*

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

2. Los Planes se revisarán en los plazos que ellos establezcan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en la materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan de Ordenación Municipal, bien de otros concretos Planes urbanísticos, conforme proceda según las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. El importe de los proyectos de revisión que traigan causa de lo previsto en el párrafo segundo del número anterior podrá ser subvencionado por la Comunidad Autónoma atendiendo a las circunstancias del municipio o municipios.

Artículo 41. *La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.*

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada

en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

4. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el párrafo segundo del número 2 y en el número 3 del artículo anterior.

CAPÍTULO VI

Los efectos de la aprobación, la publicación y la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Artículo 42. *Los efectos de la aprobación de los Planes o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento, publicación y vigencia.*

1. La aprobación de los Planes o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los proyectos de singular interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los par-

ticulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

g) En el caso de los proyectos de singular interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente proyecto de singular interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a las previstas en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho proyecto o, en su defecto, las correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate, cuando y en la medida en que el Proyecto afecte a suelo previamente clasificado ya como urbano o urbanizable. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

2. Se publicará en el diario oficial de la Comunidad Autónoma o en el boletín oficial de la provincia, según corresponda, el contenido íntegro de:

a) Los acuerdos de aprobación, para su eficacia y la producción por los correspondientes Planes de los efectos previstos en el número anterior.

b) El contenido documental de los Planes de carácter normativo que se determine reglamentariamente, para la entrada en vigor de dichos instrumentos.

3. Los Planes tendrán vigencia indefinida.

Artículo 43. *La suspensión de los Planes.*

El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y audiencia del municipio o municipios afectados, podrá suspender para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial, cualquier Plan aprobado por la Comunidad Autónoma, en la forma, por el plazo y con los efectos que se determinen reglamentariamente, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

TÍTULO IV

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo

CAPÍTULO I

La clasificación del suelo

Artículo 44. *Las clases de suelo.*

1. Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término

municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico, salvo en los municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal. En estos últimos el suelo se clasificará mediante el Plan de Delimitación del Suelo Urbano en suelo urbano y rústico.

2. En los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrá la consideración de suelo urbano el que reúna las condiciones establecidas en el artículo 48.2.A), a), y de rústico el resto.

Artículo 45. *El suelo urbano en los municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. Pertenecerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y delimitado en la forma que precisen las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado, quedando sujetos al deber de urbanización en los términos que precise el planeamiento territorial y urbanístico en los siguientes supuestos:

A) Los terrenos a que se refiere el apartado A.a) del número anterior, cuando:

a) La urbanización que justifique su clasificación no comprenda todos los servicios e infraestructuras previstos por el planeamiento territorial o urbanístico, que deberá precisar, en todo caso, los términos en que deba cumplirse el deber de completar o mejorar la urbanización existente, o, unos y otros no cumplan los requerimientos mínimos establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requerirá, es su caso, la delimitación previa de la pertinente unidad de actuación.

B) Los terrenos a que se refiere el apartado b) de la letra A) del número anterior.

Artículo 46. *El suelo urbanizable en los municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

2. Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar los sectores en que se divida esta clase de suelo

de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y proceder a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24.

Artículo 47. *El suelo rústico en los municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuado su destino para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el planeamiento territorial y urbanístico y conforme, en todo caso, a los criterios establecidos en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento.

2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico protegido y de reserva.

Dentro del suelo rústico protegido deberá, a su vez, diferenciarse entre:

A) El suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes.

A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C) Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

Se adscribirán al tipo de suelo rústico de reserva los terrenos cuya clasificación resulte de lo dispuesto en la letra d) del número anterior.

Artículo 48. *La clasificación del suelo en municipios sin Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación del Suelo Urbano.

2. En estos municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes instrucciones técnicas del planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación y especificar y localizar a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el número 2 del artículo 69.

B) Al suelo rústico, todos los restantes terrenos.

A la clasificación de este suelo será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO II

El régimen de las distintas clases de suelo

SECCIÓN 1.^a EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 49. *La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 50. *El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

1.1 El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística.

1.2 Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico de protección ambiental, ésta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que el planeamiento territorial y urbanístico sujeta los terrenos.

b) Con la excepción de los adscritos a la categoría de suelo rústico de protección ambiental, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley.

1.3 Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos previstos en el apartado 1.1 comprenden los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122.

b) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

1.4 Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado 1.1 incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias. En este último supuesto, los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

1.5 Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento territorial y urbanístico o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación territorial y urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los

derechos previstos en el apartado 1.1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

Artículo 51. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1 Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

1.2 Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 52. *El carácter real de los deberes de la propiedad del suelo.*

La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 53. *Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.*

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnizatorios salvo en los supuestos definidos en la Ley.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto exceden de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no

pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

2. En suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación territorial y urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producirán en la forma y los términos establecidos en esta Ley.

En todo caso, el reparto:

a) Habrá de tener lugar en el seno de una comunidad de referencia, que, como mínimo y salvo para la edificación, deberá tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución y recaudación de los costes de la urbanización corresponderá a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación podrá tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta.

c) Se verificará, en otro caso, mediante reparcelación, que puede ser o no en especie.

SECCIÓN 2.^a RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 54. *El régimen del suelo rústico.*

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

A) En todo caso y en los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

B) Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, los de la legislación agraria.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

e) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. El propietario de suelo clasificado como rústico de reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urba-

nística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los municipios, por cuantía mínima del 2 por 100 del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 55. *Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario.*

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

b) No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

c) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

d) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

e) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

f) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores

tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. En defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) Tener el carácter de aisladas.

c) Retranquearse, como mínimo, 5 metros a linderos y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso.

d) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8,5 metros, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Artículo 56. *El contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.*

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

Artículo 57. *Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.*

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 58. *La formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.*

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Artículo 59. *La invalidez de los actos de calificación y autorización.*

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley.

Artículo 60. *La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.*

El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 54, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualesquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 61. *La calificación urbanística del suelo rústico de protección.*

En el suelo rústico de protección ambiental sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento territorial y urbanístico. En ningún caso serán posibles calificaciones que per-

mitan la autorización de actos que tengan por objeto cualesquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo anterior, cuando el planeamiento territorial y urbanístico considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Artículo 62. *El concurso sobre localización y características para la legitimación de ciertos actos de iniciativa particular.*

Cuando las actividades clasificadas o los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos de carácter industrial o terciario contemplados en la letra f) del artículo 60 sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente conforme al Título siguiente, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

Artículo 63. *Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Sustantivos:

Realizarse sobre finca que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

a) Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada 2 hectáreas y sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser, en ningún caso, inferior a 1,5 hectáreas.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos.

La finca a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la finca a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B) Requisitos administrativos:

a) La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y la licencia, de cualesquiera

concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

b) La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su concesión corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para todos los actos previstos en el artículo 54 que pretendan ejecutarse en suelo rústico de protección de cualquier municipio y rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponde a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualesquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del 3 por 100 del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

C) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

Artículo 64. *El contenido y el procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.*

1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1.º Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2.º Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

3.º Establecer el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

4.º Concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. Este contenido sólo procederá en los casos a que se refiere el apartado 3.º anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementa-

rias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será, como mínimo, del 2 por 100 del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa será igual a una superficie del 10 por 100 de la de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

2. La calificación se interesará de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación reglamentariamente exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada.

Reglamentariamente se precisará la ordenación del procedimiento para la calificación urbanística, que en todo caso deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender el trámite de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 65. *La calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones Públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.*

1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten.

2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 66. *Las condiciones legales mínimas y la vigencia y caducidad de las licencias municipales.*

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos,

así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente Plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

SECCIÓN 3.^a EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 67. *El régimen del suelo urbanizable sin programar.*

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Artículo 68. *El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.*

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

a) La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

1. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación de las reglas legales pertinentes.

3. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

Esta cesión se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando el exceso de aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos afectados por sistemas generales que no deban obtenerse o no se obtengan por expropiación. A este último efecto compensatorio, para los sectores a los que el planeamiento territorial y urbanístico atribuya un aprovechamiento tipo superior al del área de reparto en la que se encuentren integrados, no podrán aprobarse Planes parciales de Ordenación que no contengan su división en unidades de actuación. Estos Planes deberán cuantificar siempre el exceso que sobre el aprovechamiento tipo del área de reparto atribuyan, a los efectos de la participación bien de los propietarios afectados por sistemas generales, bien de la Administración municipal en las operaciones pertinentes para la justa distribución de beneficios y cargas en el seno de las correspondientes unidades de actuación.

Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el artículo 50.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 69. *El régimen del suelo urbano.*

1. El régimen urbanístico del suelo urbano para el que el planeamiento territorial y urbanístico establezca o prevea, a efectos de su ejecución, la delimitación de unidades de actuación, es el propio del suelo urbanizable en los mismos términos que el artículo anterior. No obstante, a los efectos de su valoración, se tasarán como suelo urbano aun antes de ser programado.

2. El régimen del restante suelo urbano será el siguiente:

a) Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico.

A los efectos del párrafo anterior, las cesiones de suelo serán:

1.º Las necesarias para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el suelo urbanizable en el apartado 1 de la letra b) del artículo anterior.

2.º La prevista en el apartado 2 de la misma letra b) del artículo anterior, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico permitido por el nuevo Plan y el preexistente lícitamente realizado.

3.º La parte proporcional de suelo dotacional a que se refiere el número 3 del artículo 71.

b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la cesión a que se refiere el apartado anterior.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

c) Los terrenos obtenidos por la Administración municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

SECCIÓN 4.ª LAS ÁREAS DE REPARTO Y LOS APROVECHAMIENTOS TIPO

Artículo 70. *La delimitación de áreas de reparto.*

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

- a) Uno o varios sectores completos.
- b) Los sistemas generales no incluidos en ningún sector.

La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que éstas tengan un aprovechamiento tipo similar.

2. Las áreas de reparto en unidades de actuación en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra A).b) del número 1 del artículo 45, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

3. En suelo urbano ya urbanizado a que se refiere la letra A).a) del número 1 del artículo 45, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento tipo.

4. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento urbanístico diferente, tendrán un aprovechamiento tipo de 1 metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

Artículo 71. *La determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El Plan de Ordenación Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

2. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

3. Cuando el área de reparto quede establecida por aplicación del número 3 del artículo 70, el Plan podrá disponer que el aprovechamiento privativo se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor, igual o menor que la unidad.

Dicho coeficiente reductor será igual para todos los terrenos con edificabilidad lucrativa ubicados en una o varias zonas de ordenación urbanística y se aplicará a cada uno de aquéllos para determinar un común y homogéneo porcentaje de cesión, resultante de la minoración porcentual que, al aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento urbanístico, se producirá tanto en el aprovechamiento tipo como en el aprovechamiento privativo. La reducción resultante tendrá por objeto la contribución por cada parcela o solar, en idéntica proporción a su aprovechamiento urbanístico y mediante transferencias de aprovechamiento, a la obtención administrativa gratuita de suelos dotacionales.

El cálculo del referido coeficiente reductor y del consiguiente porcentaje de cesión se hará por aproximación estadística rigurosa. Se determinará deduciendo de la unidad la relación entre la superficie de terrenos de cesión, a que se refiere el número 4 del artículo anterior, y la cantidad total de aprovechamiento urbanístico asimismo prevista en la zona o zonas correspondientes, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

Artículo 72. *Los coeficientes correctores de uso y tipología.*

1. Cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento privativo la menor rentabilidad unitaria de éste.

2. A falta de coeficientes diferenciados se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. El Plan podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas en las que se realicen actos de edificación acogidos a medidas administrativas de fomento social de la vivienda o de otros usos de interés público objeto de incentivos administrativos.

Artículo 73. *Las transferencias de aprovechamiento.*

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir su correspondiente aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exigirá la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición con la transferencia.

4. Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 74. *Las reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento privativo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva, en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente.

Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento urbanístico. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

b) La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa.

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento urbanístico equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o Administración expropiante y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por

un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la diferencia.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del artículo 127.

Artículo 75. *Las compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. Los municipios podrán, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento urbanístico radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar.

El municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento privativo, un precio superior en un 20 por 100 al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento urbanístico e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el ofertante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento urbanístico. Dentro del mismo plazo, el municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna, se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria competente. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el Alcalde ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el número 1 cuando quien oferte la adquisición de excedente de aprovechamiento urbanístico pague un precio superior en un 20 por 100 al que resultaría del cuadro indicativo.

4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La adquisición de excedentes de aprovechamiento urbanístico en metálico tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

CAPÍTULO III

La intervención pública en el mercado inmobiliarioSECCIÓN 1.^a LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 76. *La constitución con el carácter de patrimonios separados y su gestión.*

1. La Administración de la Junta de Comunidades y los municipios, de forma independiente o mancomunada o consorciada, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas para actuaciones públicas y de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.

A los efectos del párrafo anterior los presupuestos anuales de las correspondientes Administraciones deberán consignar una cantidad equivalente, como mínimo, al 5 por 100 del presupuesto de inversiones.

2. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la Administración titular.

Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la Administración deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

3. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondiente a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

Las Administraciones titulares podrán gestionar dicho servicio en cualesquiera de las formas permitidas por su legislación reguladora y la de la contratación de las Administraciones Públicas.

Artículo 77. *Los bienes integrantes de los patrimonios.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente a los que el planeamiento territorial y urbanístico asigne expresamente tal destino.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.

c) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

Artículo 78. *Las reservas de terrenos.*

1. El planeamiento territorial y urbanístico podrá establecer, en el suelo urbanizable y rústico de reserva, áreas reservadas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración correspondiente.

Artículo 79. *El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, deberán ser destinados a:

a) La construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o destinadas a ser alquiladas por precio tasado e, incluso, subvencionado, con derecho a acceder a la propiedad, en los términos que se determinen reglamentariamente.

b) Usos de conservación o mejora del medio ambiente.

c) Usos de interés social.

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

a) Enajenados mediante cualesquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al valor del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno.

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 cualesquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales o a entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) o los concursos previstos en la letra b) queden desierto, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera de las restantes Administraciones territoriales 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.

En todo caso, la enajenación o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo 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 adqui-

rentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes, salvo que previamente se devuelva a la Administración el total importe, actualizado, de la inversión a ésta imputable.

SECCIÓN 2.^a LOS DERECHOS DE SUPERFICIE

Artículo 80. *La finalidad y características del derecho de superficie.*

La Administración de la Junta de Comunidades y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio tasado, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Artículo 81. *La concesión del derecho de superficie.*

La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirán por las mismas reglas establecidas en la Sección anterior para los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 82. *Los beneficios del derecho de superficie.*

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

SECCIÓN 3.^a LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO SOBRE SUELO Y EDIFICACIONES

Artículo 83. *Los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos.*

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las transmisiones onerosas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, siguientes:

a) Los comprendidos en Proyectos de Singular Interés formulados para la ejecución de programas de vivienda.

b) Las viviendas de promoción pública autonómica, las sujetas a un régimen de protección pública o de precio tasado y las resultantes de operaciones de rehabilitación promovidas por las Administraciones Públicas o entidades públicas dependientes de ellas.

c) Los que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos de interés histórico o artístico.

2. Los municipios, en el planeamiento territorial y urbanístico o por el procedimiento establecido en el número 3 del artículo 111, podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto.

Dichas zonas únicamente podrán comprender:

a) Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable o rústico.

b) Terrenos destinados por el planeamiento territorial y urbanístico, en virtud de su calificación, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés público y social.

c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico a actuaciones de rehabilitación.

3. Estos derechos tendrán vigencia mientras permanezca la declaración cultural o la afectación al correspondiente régimen en los supuestos de las letras b) y c) del número 1 y máxima de diez años a contar desde la aprobación del Proyecto de Singular Interés o la delimitación de la zona correspondiente. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 84. *El registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto; su relación con las funciones públicas notarial, registral, hipotecaria y mercantil.*

1. En la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y en los municipios que hayan delimitado zonas conforme a lo previsto en el número 2 del artículo anterior y que así lo acuerden funcionará un registro, organizado por zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos en dichas zonas a los derechos de tanteo y retracto.

Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística actuará también como registro municipal respecto de los términos de todos los municipios que no tuvieran constituido registro propio. A los efectos de la gestión urbanística municipal, el contenido correspondiente del primero estará a la disposición de los segundos en la forma que se determine reglamentariamente.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, las notificaciones a los municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. El registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, a los Colegios Notariales del Territorio y al Colegio de Registradores de Castilla-La Mancha.

Artículo 85. *La notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.*

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Diario Oficial que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 80 por 100 por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 86. *La caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento.*

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualesquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 87. *El tanteo y el retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.*

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones por una edificación nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 88. *El destino de los bienes adquiridos.*

1. La Administración Pública que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario.

2. El apartamiento manifiesto del destino a que se refiere el número anterior otorgará derecho al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de la Administración.

CAPÍTULO IV

Las parcelaciones y las reparcelaciones

Artículo 89. *La parcelación urbanística.*

1. Se considera, a cualesquiera efectos, parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.
b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el número 2 del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Artículo 90. *La indivisibilidad de fincas y parcelas.*

1. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

Artículo 91. *El régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación del Suelo Urbano y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 92. *La reparcelación.*

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener cualesquiera de los siguientes objetos:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.

e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

3. La sustitución a que se refiere la letra f) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualesquiera de los siguientes términos:

a) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga

derecho el propietario, quedando aquéllos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.

b) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

c) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.

4. La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.

El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

5. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que es innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1.^a Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2.^a Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3.^a Los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública, deberán ser oídos por plazo de diez días, sin necesidad de nuevo trámite de información.

Artículo 93. *Los criterios para la reparcelación.*

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los afectados por la reparcelación, siempre que a su vez representen la propiedad sobre los dos tercios de la superficie parcelable, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación territorial y urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento al que subjetivamente éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria.

c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o, de no ser ello posible, la más cercana

posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

d) Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, la adquisición en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

e) En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Los propietarios y el urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otros y la Administración actuante podrán formularse requerimientos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en el párrafo anterior.

g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución.

h) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 94. *La reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en, al menos, el 25 por 100 de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen los dos tercios de la superficie total de la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará a:

a) La redistribución material de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico y a establecer las indemnizaciones sustitutorias entre los afectados, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior.

b) El establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales, que sean pertinentes y las adjudicaciones en favor del urbanizador, si es distinto de los propietarios, y de la Administración actuante que procedan.

Artículo 95. *La reparcelación voluntaria y la forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.
2. La propuesta de reparcelación que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al municipio los propietarios y, en su caso, éstos en unión del urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará, en todo caso, de preferencia.

TITULO V

La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.^a LA EJECUCIÓN Y LA INSPECCIÓN

Artículo 96. *Las esferas de actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones Públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

Artículo 97. *El contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento territorial y urbanístico comprende:

a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento territorial y urbanístico o proceda modificarlas.

c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.

La unidad de actuación opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las opera-

ciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

Los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.

d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2. Las Administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los Planes de ordenación territorial y urbanística, con arreglo a esta Ley.

Artículo 98. *La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.*

Las Administraciones Públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los Planes de ordenación territorial y urbanística y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 99. *Las actuaciones urbanizadoras.*

1. Son actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización conjunta de dos o más parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación.

2. Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización cuando el planeamiento territorial y urbanístico prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá sujetar en todo caso su ejecución al régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando la realización previa e integrada de ésta sea conveniente para asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras.

3. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Artículo 100. *Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.*

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa en virtud de lo establecido en el artículo 129 por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por ésta, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en los siguientes supuestos:

a) En el suelo urbano de los municipios exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal.

b) En el suelo urbano de los restantes municipios en el que no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de actuación ni la de carácter discontinuo sea idónea para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 101. *La ejecución de los sistemas generales.*

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

Artículo 102. *Las actuaciones edificatorias.*

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme a la ordenación territorial y urbanística.

SECCIÓN 2.^a LA ORGANIZACIÓN Y EL ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Artículo 103. *La organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. Los Planes urbanísticos determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras. Asimismo, los Planes podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico sobre plazos, éstos podrán fijarse por el municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de actuación de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

Artículo 104. *El incumplimiento de los plazos máximos.*

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos conforme al artículo anterior determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley.

SECCIÓN 3.^a LAS FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

Artículo 105. *La gestión directa, propia y cooperativa.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los municipios, con la cooperación éstos, en su caso, de las Diputaciones Provinciales, podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En particular, todas ellas estarán habilitadas para crear organismos autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de

duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, dichas Administraciones podrán, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

Artículo 106. *Los convenios interadministrativos de colaboración.*

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.

Cuando su objeto principal sea urbanístico deberán ajustarse a lo dispuesto en el capítulo II del título II.

2. Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal creados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los municipios en materia de ordenación urbanística.

Artículo 107. *Los consorcios urbanísticos.*

1. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el «Diario Oficial de la Castilla-La Mancha».

Artículo 108. *La delegación intersubjetiva de competencias.*

1. Toda delegación entre Administraciones de competencias habilitará para el pleno ejercicio de éstas, mientras no se produzca la publicación de su revocación.

La delegación precisará, para su eficacia, la publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

2. Podrán ser beneficiarios de delegaciones inter-subjetivas, además de las Administraciones Territoriales, los organismos autónomos por éstas creados y los consorcios.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegado, sin perjuicio de que éste y la entidad delegante respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de dichos actos.

SECCIÓN 4.^a LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 109. *La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y la proyectación de la urbanización.*

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

Artículo 110. *Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios

de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7 por 100 del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4.1 Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya

alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5. Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones Públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar porque se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1.º Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.

2.º Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3.º Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.º Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 111. *Los Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Artículo 112. *Los sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

CAPÍTULO II

La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES GENERALESArtículo 113. *Las características y los requisitos de las unidades de actuación.*

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

Artículo 114. *La delimitación de las unidades de actuación.*

1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

2. Los Programas podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 115. *Los gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordena-

ción detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

SECCIÓN 2.^a LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORAArtículo 116. *Las formas de la actividad administrativa para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.*

1. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

2. La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sec-

ción 3.^a del capítulo I de este título, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

SECCIÓN 3.^a LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Artículo 117. *El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.*

1. El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3. Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Artículo 118. *Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.*

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.^a Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2.^a Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar

a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del número 3 del artículo 110, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación

reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

5. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

6. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración Pública y en los de gestión indirecta en los que el urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 4 y 5 anteriores.

7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

9. Cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la

expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla será aplicable cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos por el Plan de Ordenación, que éste deberá identificar al efecto. El urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento urbanístico que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

10. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 119. *El pago mediante cuotas de urbanización.*

1. Salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora:

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.

2. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 115.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador

de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que se refiere la letra f) del artículo 93.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afectación en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

3. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

4. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al artículo 125.

Artículo 120. *La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.*

1. Cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

2. El Alcalde podrá:

a) Elevar al Pleno del Ayuntamiento propuesta motivada de desestimación de la solicitud. El Pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.

b) Someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

3. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en pliego cerrado con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3. del artículo 110.

4. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiéndose de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

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

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

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese

exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

Artículo 121. *La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.*

1. Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el artículo anterior dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa en el municipio, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el municipio afectado.

c) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo anterior, si bien, antes de ello, deberán remitir los avisos regulados en ese mismo precepto. Éstos y aquéllos expresarán claramente: El objeto y las características esenciales de su iniciativa; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el municipio; la advertencia de que, dentro del plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener copia del acta a que se refiere la precedente letra b) o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo se hará constar la posibilidad de consultar en el municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, así como proposiciones jurídico-económicas para ejecutar cualquiera de las alternativas.

2. Será de aplicación todo lo dispuesto en los números 4 y 6 del artículo anterior, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido el plazo para presentarlas, se acredite ante el municipio el cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del número anterior.

3. Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquélla, procederá la prórroga de plazos regulada en el número 5 del artículo anterior.

Artículo 122. *La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.*

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

En los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.

4. El Ayuntamiento-Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los números anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada Actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

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

Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

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

6. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el número 4 del artículo 118 y la selección de un nuevo adjudicatario.

7. El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el municipio, se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

8. Los Programas podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. El adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117.

9. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otra, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Al convenio urbanístico a que se refiere el párrafo anterior será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 12 a efectos de evitar la reiteración del trámite de información pública cuando la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de su ejecución se haya producido en una misma resolución.

Artículo 123. *La adjudicación preferente.*

1. El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programas de Actuación Urbanizadora por los particulares e incentivar su inmediata ejecución. Para su aplicación será imprescindible que quien solicite su aplicación haya presentado una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora propia y original y ofrecido su ejecución en plazo inferior a tres años.

2. Se podrá solicitar la adjudicación preferente en favor de:

a) La proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación, en condiciones de ser aprobado junto con el Programa de Actuación Urbanizadora, para todos los terrenos afectados, suscrito por sus propietarios.

b) La proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, susceptible de aprobarse junto con el Programa de Actuación Urbanizadora y refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales serán expuestos al público junto con la correspondiente alternativa.

3. Las iniciativas de Programa de Actuación Urbanizadora que satisfagan los requisitos de los números anteriores tendrán preferencia en la adjudicación respecto de las que, sin cumplirlos, pretendan competir con ellas. Si concurrieran varias iniciativas que reclamaran fundadamente la adjudicación preferente, se preferirá la que se promueva para una sola unidad de actuación, según delimitación establecida por el planeamiento ya previamente vigente, a la que pretenda abarcar un ámbito distinto o mayor. No obstante, si la alternativa de Programa de Actuación Urbanizadora que reclame la adjudicación preferente conlleva propuestas complementarias de aprobación de otros Planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa de Actuación Urbanizadora que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación, si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquélla, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesi-

riamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionadamente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

Artículo 124. *El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. Se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro. Si el Programa de Actuación Urbanizadora es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 125. *La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el referido dictamen, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urba-

nización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

CAPÍTULO III

La ejecución de los sistemas generales

Artículo 126. *Las formas de ejecución.*

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

Artículo 127. *La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.*

1. La expropiación u ocupación directa de los 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 Regional de Valoración 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 la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 128. *La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cam-

bio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior.

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser éstos hechos efectivos.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá, al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada, a los efectos de la inscripción que proceda, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

CAPÍTULO IV

Otras formas de ejecución

SECCIÓN 1.^a LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Artículo 129. *La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la

reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

SECCIÓN 2.^a LA EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 130. *La edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 131. *Los presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 132. *La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en la forma y por el importe que se determinen reglamentariamente, sin que este último pueda ser inferior al 7 por 100 del total de las obras.

4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan, conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad, para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso, bien por un particular, bien por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

5. En caso de inactividad de la Administración actuante, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá declarar la situación de ejecución por sustitución en el plazo y en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 133. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado, de conformidad con las siguientes reglas:

A) Convocatoria por la Administración actuante:

a) El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar dejará ésta sin efecto por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

1) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al 50 por 100 del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.

2) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

3) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

4) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

5) Alternativamente al pago en metálico establecido en el punto 1, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

e) En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

B) Convocatoria a instancia de interesado:

a) Cualquier persona podrá formular un Programa para la edificación conforme al procedimiento previsto en los artículos 120, 121 y 122, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.

b) El Programa de Actuación Edificadora se adaptará a las especificidades de su condición edificatoria señaladas en el artículo 131.

La alternativa técnica estará formada por:

1) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación. Deberá contener cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

2) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3) Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

3.1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

3.2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago del solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

2. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para los de Actuación Urbanizadora, si bien adaptado a las especificidades derivadas de su consideración constructiva.

En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del municipio su imposición forzosa. Este deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

En caso de inexistencia de alternativas en competencia, el transcurso del plazo máximo para resolver expresamente habilitará para entender estimada la solicitud a todos los efectos.

Artículo 134. *El incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en el apartado 1 de la letra A, b) del número 1 del artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO V

La conservación de obras y construcciones

SECCIÓN 1.^a LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 135. *El deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

Artículo 136. *La recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se

tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

3. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

SECCIÓN 2.^a LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL

Artículo 137. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 138. *La inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en

su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el municipio.

Los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 139. *La situación legal de ruina.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a 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.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la reha-

bitación 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 la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

Artículo 140. *Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.*

1. Los municipios, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 por 100 del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 132 a 134.

Artículo 141. *Las áreas de rehabilitación preferente.*

1. Los municipios y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica.

2. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente no se contenga en el planeamiento urbanístico vigente, podrán aprobarse por el procedimiento previsto en el artículo 37 para determinados planes especiales. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que estén sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad. En ambos supuestos la áreas deberán abarcar, como mínimo, una manzana.

3. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

4. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones Públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Junta de Comunidades o del municipio. Las restantes Administraciones Públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse, para la gestión, un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.

b) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.

c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.

d) La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

5. La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La necesidad de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa y la declaración de urgencia cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.

b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la sección 3.^a del capítulo III del título IV.

c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 132, 133, y 140, número 2, letra c), sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

6. Reglamentariamente se precisará el régimen de la formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Artículo 142. *La ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalajo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio deberán repercu-

tirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VI

La expropiación forzosa

Artículo 143. *Los supuestos expropiatorios.*

1. Sin perjuicio de su aplicación instrumental para la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en éstos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.

2) La inobservancia de los plazos fijados para la ejecución total del planeamiento, incluido el deber de edificar, o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

3) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento territorial y urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 144. *Los beneficiarios de la expropiación.*

1. En la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico por unidades mediante actuaciones urbanizadas desarrolladas en régimen de gestión indirecta, el urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo.

2. En la ejecución de los Proyectos de Singular Interés, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

b) Los particulares, promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Artículo 145. *La relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos.*

1. La delimitación de unidades de actuación urbanizadora a realizar en régimen de gestión directa deberá ir acompañada, cuando requiera la expropiación del suelo, de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 146. *Los bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la competente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 147. *El justiprecio y su pago en especie; el órgano competente para su fijación.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal para la valoración por razón de urbanismo.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizados en la unidad de actuación, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

El solo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Regional de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que fije dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, en su caso y con carácter definitivo, por el Jurado Regional de Valoraciones.

El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el número 1.

Artículo 148. *La liberación de la expropiación, sus requisitos y las consecuencias del incumplimiento.*

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones en que dichos bienes y derechos quedan vinculados al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en ambos casos.

Artículo 149. *El procedimiento.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación.

2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

Artículo 150. *El procedimiento de urgencia en la ocupación: Requisitos.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta Ley.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 151. *La avenencia: Bonificaciones.*

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la

legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 5 por 100.

3. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2.

Artículo 152. *El Jurado Regional de Valoraciones: Carácter, función y composición.*

1. El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial, cuando ésta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de economía y hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Regional de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o los municipios. En materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística operará como órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si así lo solicitan, de las Diputaciones y los municipios.

3. El Jurado Regional de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

a) Presidente: Un Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, elegido por dicho Tribunal.

b) Vocales:

Dos Letrados de la Comunidad Autónoma.

Dos técnicos facultativos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.

Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias.

Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, un representante de la Corporación local interesada, con voz pero sin voto.

c) Secretario: Actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad Autónoma de cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz pero sin voto.

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 al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los municipios.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

Artículo 153. *La motivación y la notificación de los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones.*

1. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta Ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación del justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa.

TÍTULO VII

Garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 154. *Las funciones de garantía, protección de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Corresponde a la Junta de Comunidades y a los municipios, a través de los órganos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los bienes jurídicos proclamados en los artículos 3 a 6, ambos inclusive.

2. El ejercicio de estas potestades es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

4. Se declaran de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción, en su caso, de las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística. La Junta de Comunidades podrá aprobar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de las Cortes en los términos del artículo 59 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local.

Artículo 155. *La colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.*

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente Ley atribuye a las Administraciones con com-

petencia en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

3. Las Administraciones Públicas colaborarán en el cumplimiento de estas funciones en el marco de lo previsto en los artículos 9 y 10.

4. Los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal podrán delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el presente título en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

El control de las actividades de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 156. *El régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística.*

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por esta Ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

- a) Las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de éstas.
- b) La inspección urbanística.

2. En las respectivas esferas de competencia y a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la Administración de la Junta de Comunidades y los municipios ostentarán respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación, además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

- a) De inspección, verificación y control así como ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
- b) De imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.
- c) De interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas cuando sea aplicable.

SECCIÓN 1.^a LAS ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 157. *El régimen de comunicación previa.*

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165.

Artículo 158. *El procedimiento de comunicación previa.*

1. El promotor de las actividades a las que sea aplicable el artículo anterior, deberá comunicarlas al menos quince días naturales antes del comienzo de las mismas. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el número anterior, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación el municipio podrá:

- a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la sección siguiente.
- b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El municipio informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Artículo 159. *Los efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.*

La realización de los actos, las operaciones y las actividades a las que se refiere el artículo 157 sin comunicación previa al municipio se considerarán clandestinas a los efectos de la presente Ley.

SECCIÓN 2.^a LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Subsección 1.^a *Los principios generales comunes a las licencias urbanísticas*

Artículo 160. *La competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.*

1. Los municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos y las actividades sometidos a licencia urbanística.
2. La competencia para otorgar licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 161. *El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la Comunidad Autónoma aprobará la ordenación de un procedimiento, que regirá en defecto de Ordenanza Municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

- a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística con las que esté en contradicción el acto pretendido.

El mero transcurso del plazo de dos meses, desde la presentación de la solicitud, habilitará para entender estimada ésta. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Presentada solicitud de certificación para la acreditación del acto presunto estimatorio, se solicitará informe de los Servicios de la Corporación sobre la adecuación del proyecto a las normas de ordenación urbanística y territorial que resulten aplicables, así como el cumplimiento de las condiciones de seguridad de la edificación, si aquél no hubiera sido evacuado previamente, en el plazo máximo de veinte días.

En el caso de informe en el sentido de incumplimiento de la normativa territorial o urbanística aplicable, se comunicará así al interesado con expresión de las deficiencias observadas y dándole un plazo suficiente para su subsanación, durante el cual quedará en suspenso el plazo máximo legal para la expedición de la certificación. Si las deficiencias se considerasen insubsanables o el interesado no procediera a su subsanación, se denegará la expedición de la certificación.

Transcurrido sin efecto el plazo para la expedición de dicha certificación, el acto presunto se acreditará mediante copia de la solicitud correspondiente.

Artículo 162. *Los efectos de la licencia urbanística.*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el municipio y, en caso de inactividad de éste, al órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia, en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 163. *Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.*

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetas a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias a que se refiere el párrafo segundo del número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

Artículo 164. *La prestación de servicios por las compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de actividad cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a ella.

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.

c) En suelo rústico, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Singular Interés o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

Subsección 2.^a *La licencia de obras, edificación e instalación*

Artículo 165. *Los actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de

cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 166. *El procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.*

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo de la letra a) del número 2 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas municipales, regirá este último.

Los plazos máximos para resolver, establecidos con carácter supletorio e, incluso, en las Ordenanzas municipales, podrán ser ampliados por Decreto del Consejo de Gobierno hasta el quintuplo de su duración ordinaria para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

Artículo 167. *El contenido de las licencias.*

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 66 para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses, contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia, para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20 por 100 del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. En otro caso, el municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede.

4. Con las mismas garantías el municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

Artículo 168. *Las medidas de agilización de la legitimación de las operaciones sujetas a licencia urbanística.*

1. Mediante reglamento se determinarán aquellas operaciones sometidas a licencia que por sus especiales características pueden ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición. Estas modalidades sólo serán aplicables a las operaciones que tengan la consideración de obras mayores.

En cualquier caso, el municipio podrá otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de ésta en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de los interesados, los cuales expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia provisional o parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento.

Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al 10 por 100 del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las Administraciones Públicas.

3. En el supuesto de que las operaciones sujetas a licencias estuvieran sometidas al régimen de actividades clasificadas o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, el interesado lo hará constar, acompañando al proyecto los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones o la declaración de impacto ambiental.

El municipio no podrá conceder la licencia de construcción sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades clasificadas o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia.

Subsección 3.^a *Las licencias de usos y actividades*

Artículo 169. *Licencia de usos y actividades.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o ins-

talación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.

b) Si la actividad estuviera sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento.

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas municipales el plazo de resolución del expediente del otorgamiento de licencia será de tres meses.

4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

5. La concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

Los plazos indicados podrán ser ampliados por Decreto del Consejo de Gobierno hasta un año de plazo total para aquellas operaciones que por requerir estudios de impacto ambiental, el tiempo de tramitación de tales estudios superen los plazos máximos previstos en las Ordenanzas Locales o en la presente Ley.

Artículo 170. *El contenido de las licencias.*

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refirieren a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.

b) Las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración y evaluación que se prevean en la declaración de impacto.

Artículo 171. *La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.*

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

SECCIÓN 3.^a LA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES PROVISIONALESArtículo 172. *El régimen de autorización provisional de actividades.*

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

SECCIÓN 4.^a EL TRÁMITE DE CONSULTAArtículo 173. *El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.*

1. La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 en los siguientes casos:

a) En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones, siempre que:

1.º Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;

2.º El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma y

3.º No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Las referidas a Proyectos de Singular Interés.

c) Los restantes actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.

2. Serán operaciones integradas a los efectos del presente artículo aquéllas que por su determinación puedan contener las determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Las operaciones integradas podrán estar legitimadas por la planificación sectorial prevista para la implantación de infraestructuras o Proyectos de Singular Interés, o en el planeamiento municipal, en el que se hayan seguido los procedimientos de concertación previstos en la presente Ley.

La aprobación del proyecto integrado implicará la de las determinaciones urbanísticas que les sean aplicables, así como de las obras de urbanización pertinentes.

3. El plazo máximo para la contestación a dicha consulta será de un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para su emisión. El municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo hasta tres meses cuando se trate de operaciones sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

En el caso de que las operaciones hubiesen sido declarados de urgencia, el plazo será de diez días. En el caso de que tales actos fueran contrarios al planeamiento urbanístico en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión de dicho planeamiento conforme al artículo 43.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, e informe contradictorio de la corporación local afectada, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III

La inspección urbanística

Artículo 174. *La función inspectora.*

1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades.

2. En particular, la función inspectora:

a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de esta Ley y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.

b) Vigila e investiga las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.

c) Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Informa y propone a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.

e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.

f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Levantar actas de inspección que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, cuando se hubieren realizado de acuerdo con las formalidades que se determinen reglamentariamente.

c) Facultad para requerir el auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

Artículo 175. *El personal de inspección.*

1. Los municipios de más de 20.000 habitantes de derecho y la Junta de Comunidades deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este capítulo.

2. Al personal de la Comunidad Autónoma que realice funciones de inspección se le denomina Inspectores territoriales. El Inspector territorial tiene, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de Agente de la Autoridad y goza de autonomía en el desarrollo de las mismas, estando facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares.

3. El Inspector territorial estará provisto de un documento oficial que acredita esta condición ante autoridades, organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

4. En las dependencias de la Inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hayan extendido.

CAPÍTULO IV

Las órdenes de ejecución

Artículo 176. *El concepto y régimen de la orden de ejecución.*

1. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

3. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139.

b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

4. Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

5. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el número 3 anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.

c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados.

d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular recibida la comunicación tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Reglamentariamente se podrá prever un plazo superior al indicado en el presente apartado.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

6. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la presente Ley y la menor restricción a la esfera de los particulares, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

7. La orden de ejecución legítima, respecto del ordenamiento territorial y urbanístico, las operaciones que en ella se contemplan.

8. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la presente Ley respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que los acuerden la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

10. El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

CAPÍTULO V

La disciplina territorial y urbanística

SECCIÓN 1.ª EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y DEMÁS OPERACIONES Y ACTIVIDADES REGULADAS POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA CLANDESTINAS

Artículo 177. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística clandestinas.*

Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

Artículo 178. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas, deberán ponerlo en conocimiento del municipio o municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.

Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número dos de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente, así como el acto de resolución del mismo.

4. La Administración podrá acordar, en cualquier momento, las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.

b) En todo caso, la suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad.

c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquéllos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará, además, las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.

Artículo 179. Las actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la presente sección. En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización, el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente, sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá sobre las alegaciones de la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso, del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

Artículo 180. La intervención de la Administración de la Junta de Comunidades.

Las actuaciones previstas en este capítulo tienen, para los municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. La inactividad municipal podrá dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución de la municipal y en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 181. Las operaciones de ejecución.

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el número anterior.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un 15 por 100 del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el artículo 176.

SECCIÓN 2.^a LAS OPERACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 182. *Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística, derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico, derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales, correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos planes de oficio.

5. El plazo de cuatro años, a que se refiere el apartado anterior, no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) Ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,

b) Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o

c) Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física da lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del 10 por 100 del valor de la operación o actuación clandestina o ilegal, así como el traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

CAPÍTULO VI

Las infracciones y sanciones urbanísticas

SECCIÓN 1.^a EL RÉGIMEN GENERAL

Artículo 183. *Las infracciones territoriales y urbanísticas.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos de protección ambiental o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación a los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación territorial o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades sobre el territorio realizadas sin contar o, en disconformidad, con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico.

4. Incurren en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística.

tica, 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 definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

Artículo 184. *Las sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con

- a) Multa.
- b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística
- c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.
- d) Confiscación del beneficio.
- e) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas están sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: Multa de 100.000 a 1.000.000 de pesetas.
- b) Infracciones graves: Multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas.
- c) Infracciones muy graves: Multa de más de 25.000.000 pesetas.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponde la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En cualquier caso, la Administración competente deberá ordenar la publicación en un diario oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, la diferencia se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del 25 por 100 de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquellas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho, pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión pre-

vistas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

7. El personal dependiente de la Administración Pública que en el ejercicio de sus funciones realice o colabore en la ejecución de cualquiera de las infracciones, a las que se refiere la presente Ley, deberá ser sancionado de acuerdo con la legislación disciplinaria que le sea aplicable. La sanción disciplinaria se determinará de acuerdo con los criterios de graduación de la responsabilidad contenidos en la presente Ley.

Artículo 185. *Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.*

1. En las obras o usos del suelo que se ejecutan sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Se presume, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumen el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. Si en el expediente aparecen como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponde al Director general o autoridad municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables son autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponde al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso lo es el Consejo de Gobierno.

Artículo 186. *Las sanciones al personal al servicio de las Administraciones urbanísticas.*

En el supuesto de que la infracción se realizara por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones no se les impondrá la sanción de multa, le será de aplicación la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida.

Artículo 187. *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones prescriben en los siguientes plazos:

- a) Las muy graves a los cinco años.
- b) Las graves en un plazo de tres años.
- c) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción.

En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considera infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 188. *La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones muy graves prescriben a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

Artículo 189. *La graduación de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciación de las obras 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 atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

g) La comisión de una infracción muy grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe 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. Las mismas reglas se observan según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

Artículo 190. *La determinación de la sanción.*

Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 191. *Las reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.*

1. Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

2. Las multas que se imponen a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

3. Si el promotor insta la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente de expropiación, puede solicitar el archivo del expediente mediante el pago del 25 por 100 del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.

4. Si el restablecimiento de la realidad física alterada se ejecuta por el infractor dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reduce en un 75 por 100.

SECCIÓN 2.ª LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE GESTIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE**Artículo 192. *Las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.***

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en suelo rústico o urbanizable siempre que en este último caso no exista programa aprobado que lo desarrolle o no se

ajusten a las determinaciones de éste, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de 500.000 pesetas.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del 20 al 25 por 100 del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del 5 por 100 del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sanciona con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones serán sancionadas con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescribirán a los dos años.

Artículo 193. *Las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.*

1. La parcelación en suelo urbano realizada que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en suelo urbanizable que carezca de los instrumentos de ordenación necesarios para su desarrollo, la multa será del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados.

La parcelación que se realice en suelo rústico se sancionará con multa del 20 al 25 por 100 del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del 5 por 100 del valor en venta de los terrenos.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en esta sección prescriben a los cinco años.

Artículo 194. *Las infracciones y sanciones en materia de edificación.*

1. Se impondrá multa del 50 por 100 del valor de la obra ejecutada a quienes realizan o han realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no corresponden al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.

b) Que superan la altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes, ocupación o contravengan retranqueos permitidos por el plan.

c) Que no respeten, en suelo rústico, las reglas establecidas en el número 2 del artículo 55.

d) Las que consisten en obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

e) Cuando no han sido paralizadas las obras ilegales, no obstante haberlo requerido la Administración actuante.

Para la imposición de multas a quienes realizan obras de edificación, ha de tenerse en cuenta el valor de la obra ejecutada, que se calcula en función del valor en venta del bien inmueble objeto de infracción, en relación con otros similares en características y emplazamiento,

fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

2. Se sancionará con multa del 100 al 200 por 100 del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realizan, con independencia de su legalización o no, en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, obras, instalaciones o acciones que impiden o perturban dichos usos o condiciones. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre las 100.000 y los 10.000.000 de pesetas.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que están destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con el 25 al 50 por 100 del valor de lo alterado.

4. Se sanciona con multa de 25.000 a 500.000 pesetas a quienes colocan carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en los números 1, 2 y 3 prescribirán a los cuatro años. Las infracciones tipificadas en el número 4 prescribirán al año.

Artículo 195. *Las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.*

1. Se sanciona con multa del 200 al 300 por 100 del valor de lo destruido a quienes derriban o desmontan total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que son objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sanciona con multa del 75 por 100 del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que forman parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infringen las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebrantan la armonía del grupo, o producen el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realiza en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo, se sanciona con multa del 75 por 100 del valor de la obra ejecutada, las que se realizan afectando a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limitan el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompen o desfiguran la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infringen el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infringen las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, son sancionadas con una multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se gradúa en función de la mayor o menor trascendencia que tiene la infrac-

ción en relación con el uso previsto. El propietario está además obligado a restaurar la realidad física alterada. No puede ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realiza la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en esta sección prescriben a los tres años.

SECCIÓN 3.^a LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO

Artículo 196. *Las competencias.*

Cuando por razón de la infracción o la inactividad de la Administración municipal competente correspondiera la competencia a la Comunidad Autónoma, la resolución será adoptada:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 100.000.000 de pesetas, por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Para las infracciones en las que el importe de la multa excede de 100.000.001 pesetas, por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 197. *El procedimiento.*

1. La incoación y tramitación del expediente sancionador se realizará por los órganos reglamentariamente previstos.

Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, restauración y de recuperación y el sancionador.

2. El importe de las multas impuestas se recauda en la forma que reglamentariamente se determine.

3. Los ingresos en concepto de sanciones se destinarán al patrimonio público de suelo y actuaciones de restauración del medioambiente y del territorio.

Artículo 198. *La prejudicialidad.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO VII

El régimen jurídico

Artículo 199. *Infracciones graves o muy graves.*

Cuando las infracciones contempladas en esta sección 2.^a se tipificaran como graves o muy graves, las sanciones y plazos de prescripción aplicables nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.

Artículo 200. *La anulación del acto administrativo de autorización.*

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.

2. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no ha lugar a la imposición de sanciones a quienes actúan al amparo de dichas licencias a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

CAPÍTULO VIII

Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 201. *La publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.*

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

Disposición adicional única. *El urbanizador.*

A los efectos de lo dispuesto en el número 4 del artículo 159 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el urbanizador en cuanto perceptor de la retribución contemplada en esta Ley tendrá la consideración legal de Junta de Compensación.

Disposición transitoria primera. *Las disposiciones de inmediata aplicación.*

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación inmediata y directa:

a) El régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable en ella contenido.

b) Las disposiciones relativas a las condiciones y los requisitos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, así como a la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

2. Hasta que los planes de urbanismo no se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

3. En tanto se produce el desarrollo reglamentario de lo dispuesto en el artículo 31 de esta Ley, se estará

a lo establecido en el anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, a fin de dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar.

Disposición transitoria segunda. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento; si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento con ámbito provincial vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los Municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento general que proceda conforme a lo dispuesto en esta Ley. No obstante, la Junta de Comunidades podrá alterar el contenido de dichas Normas por el mismo procedimiento que se siguió para su aprobación.

Disposición transitoria tercera. Los planes e instrumentos en curso de ejecución.

1. Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que al momento de entrada en vigor de esta Ley estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones, conforme a la legislación aplicable.

2. El incumplimiento previsto en el número anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del plan o instrumento correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Disposición transitoria cuarta. Los planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

1. Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

2. Las determinaciones de los planes y restantes instrumentos urbanísticos, a que se refiere el número

anterior, deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Disposición transitoria quinta. Los restantes planes e instrumentos.

Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo a que se refiere el número uno de la disposición transitoria anterior deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley.

Disposición transitoria sexta. La adaptación de los planes e instrumentos a esta Ley.

No obstante lo dispuesto en las disposiciones transitorias anteriores, las personas o entidades habilitadas o competentes para formular o, en su caso, ejecutar los planes e instrumentos urbanísticos, podrán promover su adaptación a esta Ley desde el momento de entrada en vigor de la misma, con independencia del grado de tramitación o ejecución en que aquéllos se encuentren.

Disposición transitoria séptima. La conservación de urbanizaciones.

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta Ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el número 1 del artículo 135.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas las siguientes normas de rango legal: Ley 5/1997, de 10 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Ordenación Urbana de Castilla-La Mancha.

2. Asimismo, quedan derogadas las demás disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final primera. La modificación de la cuantía de las multas pecuniarias.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice la cuantía de las multas previstas en esta Ley.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley o de la última actualización reglamentaria a que se refiere el número anterior, los importes de las multas se actualizarán automáticamente por aplicación del índice de precios de la construcción.

Disposición final segunda. Habilitación reglamentaria.

Se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para la mejor ejecución de esta Ley y de la restante legislación en materia de urbanismo aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 15 de junio de 1998.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Comunidad de Castilla-La Mancha» número 28, de 19 de junio de 1998)

18180 LEY 3/1998, de 4 de junio, de modificación de la Ley 3/1991, de 14 de marzo, de Entidades Locales de Castilla-La Mancha.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Transcurridos siete años desde la aprobación de la Ley 3/1991, de 14 de marzo, de Entidades Locales de Castilla-La Mancha, la realidad social hace necesaria la introducción de nuevos criterios que, junto a los mecanismos establecidos por la mencionada Ley para los supuestos de alteración de términos municipales, creación de nuevos municipios, segregación y agregación parcial de términos municipales a otros limítrofes, racionalicen las actuaciones en la materia y permitan responder a las nuevas necesidades surgidas en el ámbito del autogobierno y de la autonomía municipal.

Con esa finalidad, la presente Ley pretende a la vez que evitar la innecesaria proliferación de municipios, introducir los cambios suficientes para garantizar a todos los núcleos urbanos, la prestación de los servicios mínimos previstos por la legislación, y posibilitar la consecución de la voluntad vecinal para hacer más efectiva la participación de los ciudadanos en la adopción de las decisiones públicas que les afectan más directamente.

Artículo único.

El artículo 15 de la Ley 3/1991, de 14 de marzo, de Entidades Locales de Castilla-La Mancha, quedará redactado de la siguiente manera:

«Artículo 15.

1. Para que pueda crearse un municipio independiente por segregación de parte del territorio de uno o varios municipios, es preciso que se den todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de unos a varios núcleos de población territorialmente diferenciados.

b) Que el núcleo o núcleos a segregar cuenten con una población de derecho mínima de 1.000 habitantes y que el municipio del que se segrega no baje de este límite poblacional.

c) Que el nuevo municipio cuente con recursos propios suficientes para la implantación y mantenimiento de los servicios que la Ley les exige y no suponga, en ningún caso, disminución en la calidad de los que se venían prestando.

2. En el supuesto de que la segregación afecte a varios municipios, el término que se atribuya al nuevo municipio resultante habrá de tener continuidad territorial.

3. Las entidades de ámbito territorial inferior al municipio, constituidas cinco años antes de la entrada en vigor de la presente Ley, podrán constituirse en municipio independiente, cuando cum-

pliendo el resto de los requisitos anteriores, su población de derecho sea como mínimo de 500 habitantes y el municipio del que se segrega mantenga una población de derecho superior a los 10.000 habitantes, una vez producida la segregación.»

Toledo, 15 de junio de 1998.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 28, de 19 de junio de 1998)

18181 LEY 4/1998, de 9 de junio, de reforma de la Ley 4/1996, de 26 de diciembre, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 4/1996, de 26 de diciembre, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha, tiene como objetivos fundamentales acercar este servicio a los ciudadanos de la Región, asegurar que se presta con las debidas garantías y permitir el acceso de nuevos profesionales a las oficinas de farmacia, debiendo garantizarse dicho acceso bajo las condiciones de concurrencia y publicidad y en base a los principios de igualdad de oportunidades, mérito y capacidad.

Para garantizar estos principios, especialmente el de igualdad de oportunidades, en el acceso de nuevos profesionales a las oficinas de farmacia y para lograr, al mismo tiempo, una cierta estabilidad y permanencia de éstos en la prestación del servicio farmacéutico, se considera conveniente dar una nueva redacción al apartado 5 del artículo 22 de la referida Ley 4/1996, de 26 de diciembre, sin que se produzca ningún tipo de limitación de derechos. Además de la estabilidad y permanencia en el servicio, justifica asimismo esta nueva redacción del artículo 22.5 de la Ley 4/1996, el hecho de que los méritos de experiencia profesional y de formación post-licenciatura sean susceptibles de renovación, resultando especialmente deseable en el caso de la formación post-licenciatura que ésta sea continuada en el tiempo.

Artículo único.

El apartado 5 del artículo 22 de la Ley 4/1996, de 26 de diciembre, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha, quedará redactado como sigue:

«5. La obtención de una autorización de creación e instalación de una oficina de farmacia agotará los méritos de experiencia profesional y de formación post-licenciatura que tuviera el interesado antes del concurso en el que obtuvo la autorización, salvo las excepciones que reglamentariamente se establezcan sobre la referida formación.»

Disposición final.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Toledo, 15 de junio de 1998.

JOSÉ BONO MARTÍNEZ,
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 28, de 19 de junio de 1998)