I.- DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia de la Junta

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

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Artículo 2. La actividad urbanística.

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

Artículo 4. Los criterios de la actuación pública territorialmente relevante.

Artículo 5. Los fines de la actuación pública territorialmente relevante.

Artículo 6. Los fines de la actividad pública urbanística.

Artículo 7. La gestión de la actividad administrativa urbanística.

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

TÍTULO SEGUNDO

LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I

LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Artículo 9. El deber de concertación interadministrativa.

Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territorialmente relevantes.

CAPÍTULO II

LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

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

Artículo 12. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los Convenios.

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

TÍTULO TERCERO

LOS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

Artículo 17. Los Planes de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

LOS PLANES SUPRAMUNICIPALES

Artículo 18. Los Planes de Ordenación del Territorio.

Artículo 19. Los Proyectos de Singular Interés.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

LOS PLANES MUNICIPALES

Sección 1ª.

Los Planes Generales

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

Artículo 25. Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano.

Sección 2ª.

Los Planes de desarrollo y los complementarios

Artículo 26. Los Planes Parciales.

Artículo 27. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO IV

LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 29. Los Planes Especiales.

CAPÍTULO V

LA DOCUMENTACIÓN, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 30. La documentación de los planes.

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

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

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

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

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

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

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.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales,

determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

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

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

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

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.

Artículo 43. La suspensión de los Planes.

TÍTULO CUARTO

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO I

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 44. Las clases de suelo.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

EL RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Sección 1ª.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo

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

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

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

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

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

Sección 2ª.

Régimen del suelo rústico

Artículo 54. El régimen del suelo rústico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 3ª.

Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

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

Artículo 69. El régimen del suelo urbano.

Sección 4ª.

Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo

Artículo 70. La delimitación de áreas de reparto.

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

Artículo 72. Los coeficientes correctores de uso y tipología.

Artículo 73. Las transferencias de aprovechamiento.

Artículo 74. Las reservas de aprovechamiento.

Artículo 75. Las compensaciones monetarias sustitutivas.

CAPÍTULO III

LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Sección 1ª.

Los Patrimonios Públicos de suelo

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

Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.

Artículo 78. Las reservas de terrenos.

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

Sección 2ª.

Los derechos de superficie

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

Artículo 81. La concesión del derecho de superficie.

Artículo 82. Los beneficios del derecho de superficie.

Sección 3ª.

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.

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.

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

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

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

Artículo 88. El destino de los bienes adquiridos.

CAPÍTULO IV

LAS PARCELACIONES Y LAS REPARCELACIONES

Artículo 89. La parcelación urbanística.

Artículo 90. La indivisibilidad de fincas y parcelas.

Artículo 91. El régimen de las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 92. La reparcelación.

Artículo 93. Los criterios para la reparcelación.

Artículo 94. La reparcelación económica.
Artículo 95. La reparcelación voluntaria y la forzosa.

TÍTULO QUINTO

LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª.

La ejecución y la inspección

Artículo 96. Las esferas de actuación pública y privada.

Artículo 97. El contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

Artículo 98. La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

Artículo 99. Las actuaciones urbanizadoras.

Artículo 100. Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

Artículo 101. La ejecución de los sistemas generales.

Artículo 102. Las actuaciones edificatorias.

Sección 2ª.

La organización y el orden del desarrollo de la ejecución

Artículo 103. La organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Artículo 104. El incumplimiento de los plazos máximos.

Sección 3ª.

Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

Artículo 105. La gestión directa, propia y cooperativa.

Artículo 106. Los convenios interadministrativos de colaboración.

Artículo 107. Los consorcios urbanísticos.

Artículo 108. La delegación intersubjetiva de competencias.

Sección 4ª.

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.

Artículo 110. Los Programas de Actuación Urbanizadora.

Artículo 111. Los Proyectos de Urbanización.

Artículo 112. Los sujetos legitimados.

CAPÍTULO II

LA EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES URBANIZADORAS

Sección 1ª.

Disposiciones Generales

Artículo 113. Las características y los requisitos de las unidades de actuación.

Artículo 114. La delimitación de las unidades de actuación.

Artículo 115. Los gastos de urbanización.

Sección 2ª.

La gestión directa de la actuación urbanizadora

Artículo 116. Las formas de la actividad administrativa para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.

Sección 3ª.

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.

Artículo 118. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Artículo 119. El pago mediante cuotas de urbanización.

Artículo 120. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Artículo 121. La simplificación del pro-

cedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.

Artículo 122. La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Artículo 123. La adjudicación preferente.

Artículo 124. El Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Artículo 125. La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.

CAPÍTULO III

LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 126. Las formas de ejecución.

Artículo 127. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 128. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

CAPÍTULO IV

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

Sección 1ª.

La ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 129. La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

Sección 2ª.

La ejecución en actuaciones edificatorias

Artículo 130. La edificación de parcelas y solares.

Artículo 131. Los presupuestos de la edificación.

Artículo 132. La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 133. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Artículo 134. El incumplimiento del adjudicatario del concurso.

CAPÍTULO V

LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Sección 1ª.

Las obras de urbanización

Artículo 135. El deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 136. La recepción de las obras de urbanización.

Sección 2ª.

Las obras de edificación y en bienes inmuebles en general

Artículo 137. El deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 138. La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

Artículo 139. La situación legal de ruina.

Artículo 140. Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

Artículo 141. Las Áreas de Rehabilitación Preferente.

Artículo 142. La ruina física inminente.

TÍTULO SEXTO

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 143. Los supuestos expropiatorios.

Artículo 144. Los beneficiarios de la expropiación.

Artículo 145. La relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos.

Artículo 146. Los bienes de dominio público.

Artículo 147. El justiprecio y su pago en especie; el órgano competente para su fijación; y la bonificación por avenencia.

Artículo 148. La liberación de la expropiación, sus requisitos y las consecuencias del incumplimiento.

Artículo 149. El procedimiento.

Artículo 150. El procedimiento de urgencia en la ocupación: requisitos.

Artículo 151. La avenencia: bonificaciones.

Artículo 152. El Jurado Regional de Valoraciones: carácter, función y composición.

Artículo 153. La motivación y la notificación de los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones.

TÍTULO SÉPTIMO

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.

Artículo 155. La colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.

CAPÍTULO II

EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO 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.

Sección 1ª.

Las Actividades sujetas a comunicación previa

Artículo 157. El régimen de comunicación previa.

Artículo 158. El procedimiento de comunicación previa.

Artículo 159. Los efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.

Sección 2ª.

Las Licencias Urbanísticas

Subsección 1ª.

Los Principios generales comunes a las licencias urbanísticas

Artículo 160. La competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 161. El procedimiento general

de otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 162. Los efectos de la licencia urbanística.

Artículo 163. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

Artículo 164. La prestación de servicios por las compañías suministradoras.

Subsección 2ª.

La licencia de obras, edificación e instalación

Artículo 165. Los actos sujetos a licencia urbanística.

Artículo 166. El procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.

Artículo 167. Contenido de las licencias.

Artículo 168. Las medidas de agilización de la legitimación de las operaciones sujetas a licencia urbanística.

Subsección 3ª.

Las licencias de usos y actividades

Artículo 169. Los actos sujetos a licencia de usos y actividades.

Artículo 170. El contenido de las licencias.

Artículo 171. La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

Sección 3ª.

La autorización de actividades provisionales

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

Sección 4ª.

El trámite de consulta

Artículo 173. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.

CAPÍTULO III
LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 174. La función inspectora.

Artículo 175. El personal de inspección.

CAPÍTULO IV

LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 176. El concepto y régimen de la orden de ejecución.

CAPÍTULO V

LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Sección 1ª.

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.

Artículo 178. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

Artículo 179. Las actuaciones ilegales.

Artículo 180. La intervención de la Administración de la Junta de Comunidades.

Artículo 181. Las operaciones de ejecución.

Sección 2ª.

Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 182. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO VI

LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª.

El Régimen General

Artículo 183. Las infracciones territoriales y urbanísticas.

Artículo 184. Las sanciones urbanísticas.

Artículo 185. Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

Artículo 186. Las sanciones al personal al servicio de las Administraciones urbanísticas.

Artículo 187. La prescripción de las infracciones.

Artículo 188. La prescripción de la sanción y la reincidencia.

Artículo 189. La graduación de la responsabilidad.

Artículo 190. La determinación de la sanción.

Artículo 191. Las reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.

Sección 2ª.

Las infracciones específicas en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente

Artículo 192. Las infracciones en materia de gestión urbanística.

Artículo 193. Las infracciones en materia de parcelación y equidistribución.

Artículo 194. Las infracciones en materia de edificación.

Artículo 195. Las infracciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

Sección 3ª.

La competencia y el procedimiento

Artículo 196. Las competencias.

Artículo 197. El procedimiento.

Artículo 198. La prejudicialidad.

Artículo 199. Infracciones graves o muy graves.

CAPÍTULO VII

EL RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 200. La anulación del acto administrativo de autorización.

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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.- El urbanizador.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las disposiciones de inmediata aplicación.

Segunda.- Los planes e instrumentos existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

Tercera.- Los planes e instrumentos en curso de ejecución.

Cuarta.- Los planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

Quinta.- Los restantes planes e instrumentos.

Sexta.- La adaptación de los planes e instrumentos a esta Ley.

Séptima.- La conservación de urbanizaciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Derogatoria.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La modificación de la cuantía de las multas pecuniarias.

Segunda.- Habilitación reglamentaria.

Tercera.- Entrada en vigor.

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 1.346/1976, 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 própia, 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 solo éstas. Se explica, así, que no contenga sino disposiciones secundarias y en algunos casos solo 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:

1ª 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 rele-

vancia 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.

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

3ª 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 si: 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 aquel 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 relevancia 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 esta 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 subscripción de convenios urbanísticos por todas las personas públicas y privadas, pudiendo aquellos 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) Salvaguarda de la integridad de la potestad de planeamiento, mediante la precisión de los efectos limitados que pueden desplegar los convenios que pretendan 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 inter 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 cohonestación 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 correspondientes 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 CE 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 CE.

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 publico 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 escasos, 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 CE 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 estas 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 vin-

culado 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:

1º. 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.

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

3º. 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.

4º. 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 éste 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.

TITULO 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 si 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.

TITULO I I

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 cualesquiera 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 si 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 solo 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 cualquier 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 previsión 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 demande, 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 verificaría 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 mas 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 descanse 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.

CAPITULO III

LOS PLANES MUNICIPALES

Sección 1ª.

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 edificatorias 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 solo 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:

1º Promoción de 10 viviendas de nueva planta.

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

3º 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, concurran 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 2ª.

Los Planes de desarrollo y los complementarios

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:

1ª. 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 demográficos, sociológicos 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.

2ª. 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.

3ª. 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.

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

5ª. 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.

6ª. 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 diez por ciento 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 cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

-Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento 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%.

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 éste 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 éste 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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 supeditará 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 integrantes

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 20 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 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 solo 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 modifi-

cación, 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, aún 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 particulares 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 innecesariedad 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 1ª.

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 des-

tinos 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 sujete 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, impe-

dir 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 vuelo 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 2ª.

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 urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohiba 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 dos por ciento 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 prohibe 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, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

d) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso 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 cualquiera 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 solo 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 permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera 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 dos hectáreas y sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media.

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 cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento 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:

1º) 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.

2º) 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.

3º) 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.

4º) 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 3º anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será como mínimo del dos por ciento 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 diez por ciento 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 solo 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 3ª.

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 servi-

cios 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 diez por ciento 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 noventa por ciento 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 tasará 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) 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) 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) 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 aún 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 4ª.

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; y

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 un 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 aquellos 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 veinte por cien 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 esta 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 veinte por cien 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 INMOBILIARIO

Sección 1ª.

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 ciento 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 cualquiera 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 cualquiera 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 cualquiera 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 desiertos, 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 adquirentes 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 2ª.

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 3ª.

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 admi-

nistraciones 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 cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento 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 cualquiera 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, aquella 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 cualquiera 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 cualquiera 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:

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

2ª) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias

mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3ª) Los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos 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 quien 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 solo 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 veinticinco por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aún 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 concurran 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 PLANEAMIEN-

TO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª.

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 operaciones 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 mas 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 solo 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 2ª.

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 3ª.

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 solo 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 intersubjetivas, 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 4ª.

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 repecurtirse 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 siete por cien 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 por que se tramite, apruebe y ejecute coforme 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:

1º) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida con él.

2º) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3º) 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.

4º) 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 1ª

Disposiciones generales

Artículo 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 ordenación 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 2ª.

La gestión directa de la actuación urbanizadora

Artículo 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

Sección 3ª 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 3ª

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 subrogue 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:

1ª) 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.

2ª) 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 proporcionadamente 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 com-

petente 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 afección 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 plica cerrada 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, advirtiendo 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,