a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Sección 2ª.

La ejecución en actuaciones edificatorias.

Artículo 130. La edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 131. Los presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

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

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.
b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en la forma y por el importe que se determinen reglamentariamente, sin que este último pueda ser inferior al siete por ciento del total de las obras.

4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.
b) Habilitará para la convocatoria de concurso bien por un particular bien por la Administración actuante dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

5. En caso de inactividad de la Administración actuante, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá declarar la situación de ejecución por sustitución en el plazo y en la forma que reglamentariamente se determine.

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

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado, de conformidad con las siguientes reglas:

A) Convocatoria por la Administración actuante:

a) El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar dejará ésta sin efecto por ministerio de la ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:
1) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.
2) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

3) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
4) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.
5) Alternativamente al pago en metálico establecido en el punto 1, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

e) En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

B) Convocatoria a instancia de interesado:

a) Cualquier persona podrá formular un Programa para la edificación conforme al procedimiento previsto en los artículos 120, 121 y 122, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.
b) El Programa de Actuación Edificadora se adaptará a las especificidades de su condición edificatoria señaladas en el artículo 131.

La alternativa técnica estará formada por:

1) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

Deberá contener el compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste por la persona que resulte adjudicataria, de los derechos sobre el o los proyectos técnicos anteriormente citados, así como los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

2) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3) Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

3.1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

3.2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago del solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.
Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

2. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para los de Actuación Urbanizadora, si bien adaptado a las especificidades derivadas de su consideración constructiva.

En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.
b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

En caso de inexistencia de alternativas en competencia, el transcurso del plazo máximo para resolver expresamente habilitará para entender estimada la solicitud a todos los efectos.

Artículo 134. El incumplimiento del adjudicatario del concurso.

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en el apartado 1 de la letra A, b) del número 1 del artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

Capítulo V

La Conservación de Obras y Construcciones

Sección 1ª.

Las obras de urbanización.

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

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 136. La recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

3. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.
b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

Sección 2ª.

Las obras de edificación y en bienes inmuebles en general.

Artículo 137. El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 138. La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 139. La situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incum-

plimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

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

1. Los Municipios, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.
c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 132 a 134 para la ejecución de actuaciones edificatorias.

Artículo 141. Las Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. Los Municipios y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica.

2. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente no se contenga en el planeamiento urbanístico vigente, podrán aprobarse por el procedimiento previsto en el artículo 37 para determinados Planes Especiales. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que estén sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurran, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad. En ambos supuestos la áreas deberán abarcar como mínimo una manzana.

3. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

4. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones Públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Junta de Comunidades o del Municipio. Las restantes Administraciones Públicas también podrán ser parte de dicho convenio.
En el caso a que se refiere el párrafo anterior podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.
b) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.
c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.
d) La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

5. La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La necesidad de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa y la declaración de urgencia cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.
b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la Sección 3.ª del Capítulo III del Título IV.
c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación del propietario incumplidor, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 132, 133 y 140, número 2, letra c), sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

6. Reglamentariamente se precisará el régimen de la formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Artículo 142. La ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Título Sexto

La Expropiación Forzosa

Artículo 143. Los supuestos expropiatorios.

1. Sin perjuicio de su aplicación instrumental para la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.
2) La inobservancia de los plazos fijados para la ejecución total del planeamiento, incluido el deber de edificar, o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida
3) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento territorial y urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 144. Los beneficiarios de la expropiación.

1. En la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico por unidades mediante actuaciones urbanizadoras desarrolladas en régimen de gestión indirecta, el Urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo.

2. En la ejecución de los Proyectos de Singular Interés, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.
b) Los particulares, promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

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

1. La delimitación de unidades de actuación urbanizadora a realizar en régimen de gestión directa deberá ir acompañada, cuando requiera la expropiación del suelo, de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 146. Los bienes de dominio público.

1. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la competente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

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

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal para la valoración por razón de urbanismo.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizados en la unidad de actuación, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

El solo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Regional de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que fije dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, en su caso y con carácter definitivo, por el Jurado Regional de Valoraciones.

El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración por razón de urbanismo establecidos en la legislación estatal.

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

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones en que dichos bienes y derechos quedan vinculados al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en ambos casos.

Artículo 149. El procedimiento.

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación.

2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

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

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta Ley.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 151. La avenencia: bonificaciones.

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un cinco por ciento.

3. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2.

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

1. El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial, cuando ésta última proceda por razón de la ordenación territorial y urbanística. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de economía y hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Regional de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios. En materia de responsabilidad patrimonial por razón de la ordenación territorial y urbanística operará como órgano consultivo de la Comuni-

dad Autónoma, así como, si así lo solicitan, de las Diputaciones y los Municipios.

3. El Jurado Regional de Valoraciones se compondrá de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio y más de diez años de experiencia, propuesto por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Vocales:

- Dos Letrados de la Comunidad Autónoma.
- Dos técnicos facultativos superiores, de cualquier especialidad, así como uno de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.
- Tres técnicos facultativos elegidos por la Federación de Municipios y Provincias.
- Un profesional libre colegiado en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.
- Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, un representante de la Corporación local interesada, con voz pero sin voto.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad Autónoma de cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior, con voz pero sin voto.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

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

1. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta Ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación del justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa.

Título Séptimo

Garantías y Protección de la Ordenación Territorial y Urbanística

Capítulo I

Principios Generales

Artículo 154. Las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

1. Corresponde a la Junta de Comunidades y a los Municipios, a través de los órganos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los bienes jurídicos proclamados en los artículos 3 a 6, ambos inclusive.

2. El ejercicio de estas potestades es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los Municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

4. Se declaran de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción en su caso, de las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística. La Junta de Comunidades podrá aprobar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de las Cortes en los términos del artículo 59 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente Ley atribuye a las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

3. Las Administraciones Públicas colaborarán en el cumplimiento de estas funciones en el marco de la concertación interadministrativa prevista en los artículos 9 y 10.

4. Los Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal podrán delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el presente título en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Capítulo II

El Control de las Actividades 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.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por esta Ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) Las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de éstas.
b) La inspección urbanística.

2. En las respectivas esferas de competencia y a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios ostentarán respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación, además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control así como ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
b) De imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.
c) De interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas cuando sea aplicable.

Sección 1ª.

Las actividades sujetas a comunicación previa.

Artículo 157. El régimen de comunicación previa.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165.

Artículo 158. El procedimiento de comunicación previa.

1. El promotor de las actividades a las que sea aplicable el artículo anterior, deberá comunicarlas al menos quince días naturales antes del comienzo de las mismas. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el número anterior, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la Sección siguiente.
b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El Municipio informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

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

La realización de los actos, las operaciones y las actividades a las que se refiere el artículo 157 sin comunicación previa al Municipio se considerarán clandestinas a los efectos de la presente Ley.

Sección 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.

1. Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos y las actividades sometidos a licencia urbanística.

2. La competencia para otorgar licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 161. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la Comunidad Autónoma aprobará la ordenación de un procedimiento, que regirá en defecto de Ordenanza Municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental.

Artículo 162. Los efectos de la licencia urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio y, en caso de inactividad de éste, el órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.
b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del

interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

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

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de declaración de impacto ambiental quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de dicha declaración y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de las mismas. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias a que se refiere el párrafo segundo del número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

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

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de actividad cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a ella.
b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.
c) En suelo rústico, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Singular Interés o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

Subsección 2ª.

La licencia de obras, edificación e instalación.

Artículo 165. Los actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
ñ) La instalación de invernaderos.
o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.
b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.
En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
c) Informe jurídico.
d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último.

Artículo 167. El contenido de las licencias.

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 66 para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.
b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.
c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede.

4. Con las mismas garantías el Municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

5. Las obras de edificación sujetas a los criterios de eficiencia ecológica que se determinen reglamentariamente podrán disfrutar de las bonificaciones en la tasa por otorgamiento de licencias que se establezcan en el marco y de conformidad con la legislación reguladora de aquélla.

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

1. Mediante reglamento se determinarán aquellas operaciones sometidas a licencia que por sus especiales características pueden ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición. Estas modalidades sólo serán aplicables a las operaciones que tengan la consideración de obras mayores.
En cualquier caso el Municipio podrá otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de ésta en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de los interesados, los cuales expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia provisional o parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento.

Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación de las Administraciones Públicas.

3. En el supuesto de que las operaciones sujetas a licencias estuvieran sometidas al régimen de actividades clasificadas o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, el interesado lo hará constar, acompañando al proyecto los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones o la declaración de impacto ambiental.

El Municipio no podrá conceder la licencia de construcción sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades cla-

sificadas o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia.

Subsección 3ª.

Las licencias de usos y actividades.

Artículo 169. Licencia de usos y actividades.

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.
b) Si la actividad estuviera sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento.

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de 6 meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución del expediente del otorgamiento de licencia será de 3 meses.

4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 10 días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
c) Informe jurídico.
d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.
e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

5. La concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

Artículo 170. El contenido de las licencias.

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refirieren a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.
b) Las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración y evaluación que se prevean en la declaración de impacto.

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

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Sección 3ª.

La autorización de actividades provisionales.

Artículo 172. El régimen de autorización provisional de actividades.

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

Sección 4ª.

El trámite de consulta.

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

1. La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 en los siguientes casos:

a) En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones siempre que:

1.º Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;

2.º El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y

3.º No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Las referidas a Proyectos de Singular Interés.

c) Los restantes actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.

2. Serán operaciones integradas a los efectos del presente artículo aquellas que por su determinación puedan contener las determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Las opera-

ciones integradas podrán estar legitimadas por la planificación sectorial prevista para la implantación de infraestructuras o Proyectos de Singular Interés, o en el planeamiento municipal, en el que se hayan seguido los procedimientos de concertación previstos en la presente Ley.
La aprobación del proyecto integrado implicará la de las determinaciones urbanísticas que les sean aplicables así como de las obras de urbanización pertinentes.

3. El plazo máximo para la contestación a dicha consulta será de un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para su emisión. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo de hasta tres meses cuando se trate de operaciones sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

En el caso de que las operaciones hubiesen sido declaradas de urgencia, el plazo será de diez días. En el caso de que tales actos fueran contrarios al planeamiento urbanístico en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión de dicho planeamiento conforme al artículo 43.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, e informe contradictorio de la corporación local afectada, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Capítulo III

La Inspección Urbanística

Artículo 174. La función inspectora.

1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades.

2. En particular, la función inspectora:

a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de esta Ley y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.
b) Vigila e investiga las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.
c) Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
d) Informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.
e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.
f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
b) Levantar actas de inspección que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, cuando se hubieren realizado de acuerdo con las formalidades que se determinen reglamentariamente.
c) Facultad para requerir el auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

Artículo 175. El personal de inspección.

1. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho y la Junta de Comunidades deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

2. Al personal de la Comunidad Autónoma que realice funciones de inspección se le denomina Inspectores Territoriales. El Inspector Territorial tiene, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de Agente de la Autoridad y goza de autonomía en el desarrollo de las mismas, estando facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares.

3. El Inspector Territorial estará provisto de un documento oficial que acredita esta condición ante autoridades, Organismos, Entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

4. En las dependencias de la Inspección se llevará un Libro de Visitas y un registro correlativo de las actas que se hayan extendido.

Capítulo IV

Las Órdenes de Ejecución

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

1. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

3. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la

ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139.
b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o a la normativa que la desarrolla o complementa.

4. Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

5. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el número 3 anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados.
d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular recibida la comunicación tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Reglamentariamente se podrá prever un plazo superior al indicado en el presente apartado.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

6. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la presente Ley y la menor restricción a la esfera de los particulares, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

7. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan.

8. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la presente Ley respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que los acuerden la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

10. El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

Capítulo V

La Disciplina Territorial y Urbanística

Sección 1ª.

El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades clandestinas.

Artículo 177. Las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades clandestinas.

Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

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

1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.

Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la

Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.
b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.
c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquellos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.

Artículo 179. Las actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la presente sección. En este caso, la Administración urbanística competente también podrá adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente de legalización sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá dictaminar si la licencia o autorización urbanística que amparaba tales obras es nula de pleno derecho, a través del procedimiento incidental de revisión de oficio, regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá las alegaciones sobre la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso, del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión de oficio no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

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

Las actuaciones previstas en este Capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. La inactividad municipal podrá dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución de la municipal y en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 181. Las operaciones de ejecución.

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el artículo 178 de esta Ley.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.
b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el artículo 176.

Sección 2ª.

Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

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

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo 178 de esta Ley, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos para la realización de las operaciones de restauración o recuperación.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terre-

nos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,
b) ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o
c) que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física dará lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por ciento del valor de la operación o actuación clandestina o ilegal, así como al traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

Capítulo VI

Las Infracciones y Sanciones Urbanísticas

Sección 1ª.

El régimen general.

Artículo 183. Las infracciones territoriales y urbanísticas.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.
b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.
c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.
b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.
c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.
e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.
f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.
g) La obstaculización de la labor inspectora.
h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta Ley merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en esta Ley y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 184. Las sanciones urbanísticas.

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.
b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.
c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas se sancionarán con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponda la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En los supuestos de infracciones muy graves o graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquéllas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

Artículo 185. Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, será responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También serán responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción.

3. Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

4. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o se haya cometido la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras infractoras. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

5. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

6. Si en el expediente aparecierán como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponderá al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

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

En el supuesto de que la infracción se realizara por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones, la sanción de multa será sustituida por la aplicación de la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida.

Artículo 187. La prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años.
b) Las graves en un plazo de tres años.
c) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción.

En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a

partir del cese efectivo de la misma. Se considerará infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 188. La prescripción de la sanción.

1. Las sanciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 189. La graduación de la responsabilidad.

1. Serán circunstancias que agraven la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.
c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.
d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.
e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.
f) Iniciar las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.
g) La comisión de una infracción muy grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.
h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Serán circunstancias cuya concurrencia atenúe la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.
b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.
c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Serán circunstancias que, según cada caso, atenúen o agraven la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa deberá imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

Artículo 190. La determinación de la sanción.

Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

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

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

3. Si el promotor instara la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente de expropiación, podrá solicitar el archivo del expediente mediante el pago del veinticinco por ciento del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.

4. Si el restablecimiento de la realidad física alterada se ejecutara por el infractor dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un setenta y cinco por ciento.

Sección 2ª.

Las infracciones y sanciones especiales en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente.

Artículo 192. Las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en suelo rústico o urbanizable siempre que en este último caso no exista programa aprobado que lo desarrolle o no se ajusten a las determinaciones de éste, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones será, en todo caso, de 3.000 euros.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del veinte al veinticinco por ciento del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por ciento del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, serán sancionadas con multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

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

1. La parcelación realizada en suelo urbano que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del diez al quince por ciento del valor en venta de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en suelo urbanizable que carezca de los instrumentos de ordenación necesarios para su desarrollo la multa será del diez al quince por ciento del valor en venta de los terrenos afectados.

La parcelación que se realice en suelo rústico se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del diez al quince por ciento del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del cinco por ciento del valor en venta de los terrenos.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los cinco años.

Artículo 194. Las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.

1. Se impondrá multa del cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada a quienes realizaran o hubieran realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no correspondan al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.
b) Que superen la altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes, ocupación o contravengan retranqueos permitidos por el plan.
c) Que no respeten, en suelo rústico, las reglas establecidas en el número 2 del artículo 55.
d) Las que consistan en obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

2. Con independencia de su legalización o no, se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realicen obras, instalaciones o acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, que impidan o perturben dichos usos o condiciones. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre los 600 y los 60.000 euros.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con multa del veinticinco al cincuenta por ciento del valor de lo alterado.

4. Se sancionará con multa de 150 a 3.000 euros a quienes coloquen carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

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

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por cien del valor de lo destruido a quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada, la realización de construcciones que afecten a lugares de paisaje abierto y natural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 60 a 6.000 euros. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el uso previsto. El propietario estará además obligado a restaurar la realidad física alterada. No podrá ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realice la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los tres años.

Sección 3ª.

La competencia y el procedimiento.

Artículo 196. Las competencias.

1. Los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores, en los que la sanción susceptible de ser impuesta sea de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. La Comunidad Autónoma será competente para:

a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones susceptibles de ser sancionadas con multa de importe superior a los previstos en el número anterior, en todo caso.
b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, éste no notificara al órgano autonómico requirente la incoación del pertinente procedimiento.

3. En los supuestos previstos en la letra b) del número anterior, la resolución será adoptada:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 600.000 euros, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
b) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 197. El procedimiento.

1. La incoación y tramitación del expediente sancionador se realizará por los órganos reglamentariamente previstos.

Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, de restauración y de recuperación y el sancionador.

2. El importe de las multas impuestas se recauda en la forma que reglamentariamente se determine.

3. Los ingresos en concepto de sanciones se destinarán al patrimonio público de suelo y actuaciones de restauración del medio ambiente y del territorio.

Artículo 198. La prejudicialidad.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Capítulo VII

El Régimen Jurídico

Artículo 199. Preferencia del régimen especial sancionador.

Las infracciones previstas en el régimen especial se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general y las sanciones aplicables por las mismas nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.

Artículo 200. La anulación del acto administrativo de autorización.

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.

2. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

Capítulo VIII

Las Medidas de Garantía y Publicidad de la Observancia de la Ordenación Territorial y Urbanística

Artículo 201. La publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

Disposición adicional.

Única.- Actuaciones urbanizadoras.

Forman parte de las operaciones de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa o equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las agrupaciones de interés urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística.
b) La obtención por los propietarios a que se refiere la letra anterior de solares resultantes de la ejecución de la ordenación urbanística como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.
c) La obtención por la Administración actuante del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas en aplicación de la misma.

Disposiciones transitorias.

Primera.- Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento

territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en esta Ley.
b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en esta Ley.
c) Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras de uso residencial, realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico, con infracción o al margen de la legislación urbanística aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003 de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, mediante su delimitación en un área territorial homogénea, conforme a los criterios de la letra c) del número 1 del artículo 24, y la siguiente clasificación de los terrenos comprendidos en ella:

1º Como suelo rústico de reserva cuando en ningún caso se supere la densidad de 6 viviendas por hectárea, aplicándose las siguientes reglas:

- El planeamiento de ordenación municipal podrá asumir la estructura de los asentamientos rurales ya existentes a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2003, para mantener sus características propias y dotarles, directamente o mediante remisión a un Plan Especial, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural.

- Cuando dicha ordenación detallada demande la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, deberá redactarse y llevarse a cabo el proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de esta Ley que sean procedentes.

- Se deberá asumir la parcelación catastral existente en la formulación del Plan Especial, y sólo podrán segregarse las parcelas preexistentes con la finalidad de realizar las reservas dotacionales que pudieran ser necesarias, a los efectos de proceder a la implantación o al suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos.

2º En caso de superar la densidad de seis viviendas por hectárea, los terrenos se clasificarán como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado, con aplicación del régimen urbanístico prescrito por esta Ley, bien mediante la oportuna programación, bien mediante obras públicas ordinarias en los términos del artículo 129 de esta Ley en el caso de que se cumplan las circunstancias que en dicho precepto se señalan.

De manera análoga a lo previsto anteriormente para uso residencial, podrán regularizarse actuaciones industriales o terciarias preexistentes, considerándose como umbral para su clasificación como suelo rústico una edificabilidad media en el área territorial homogénea de 1.000 metros cuadrados construidos por hectárea.

En cualquier caso, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

1.2. Suelo clasificado como urbanizable programado, no programado o apto para urbanizar:

a) La clasificación establecida en los planes vigentes tendrá eficacia exclusivamente a efectos de la valoración del suelo y de la determinación del aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación por sus propietarios, siendo de aplicación a partir de la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el régimen establecido en la misma para el suelo urbanizable en todo lo demás, incluidas las reservas de suelo con destino dotacional público, la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública y la ejecución mediante la programación de las actuaciones urbanizadoras. La reserva de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública serán exigibles a los Planes Parciales que, a la entrada en vigor de la citada Ley 2/1998, no hubieran sido aún sometidos a información pública.

No obstante, el porcentaje de edificabilidad para viviendas sujetas a un régimen de protección pública en municipios con más de 10.000 habitantes de derecho, establecido por la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, será exigible a los Planes Parciales que, a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2003, no hubieran sido aún sometidos a información pública.

En el supuesto de actuaciones urbanizadoras para legalización de edificaciones existentes en esta clase de suelo, no será exigible que se destine suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) El aprovechamiento tipo aplicable será el determinado por el planeamiento, bien como aprovechamiento medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanística correspondiente, bien como aprovechamiento medio del sector en el caso de ordenación por Normas Subsidiarias.

1.3. Suelo clasificado como urbano:

a) A todo el que cuente con esta clasificación, le será de aplicación el régimen prescrito para la clase de suelo urbano en esta Ley.
b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán las siguientes reglas:

1ª. Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley.

2ª. Cuando los terrenos tengan la condición de solar o el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, según lo establecido en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, o cuando el planeamiento haya previsto la ampliación del espacio público a que den frente con modificación de la alineación o alineaciones correspondientes, y, en su caso, la obtención de dotaciones locales por un procedimiento similar al establecido en el número 3 del artículo 71 de esta Ley, la actividad de ejecución se podrá continuar desarrollando conforme al régimen previsto en la legislación aplicable al tiempo de la aprobación del planeamiento en vigor.

3ª. Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de

reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.

c) Al que esté situado en Municipios que dispongan bien de Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar o bien de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, le será de aplicación el siguiente régimen:

1º. Cuando los terrenos de suelo urbano no estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en el apartado 2.1 del número 2 del artículo 69, salvo que la racional ejecución del planeamiento requiera la delimitación de unidad o unidades de actuación.

2º. Cuando los terrenos de suelo urbano estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento.

2. El régimen urbanístico del subsuelo de los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley será el que resulte de la ordenación establecida por dichos planes.

Segunda.- Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento con ámbito provincial vigentes a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, prolongarán su vigencia, conforme al régimen legal que les es aplicable, hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento general que proceda, según lo dispuesto en esta Ley. No obstante, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá alterar el contenido de dichas Normas por el mismo procedimiento que se siguió para su aprobación.

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

1. Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones, con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones, conforme a la legislación aplicable.

2. El incumplimiento previsto en el número anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del plan o instrumento correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Cuarta.- Los planes e instrumentos en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos respecto de los que, en el momento de entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, hubiera recaído ya aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a los procedimientos previstos en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana vigente en el momento de la referida aprobación inicial.

2. Las determinaciones de los planes y restantes instrumentos urbanísticos a que se refiere el número anterior, deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Quinta.- Los restantes planes e instrumentos.

Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos respecto de los que, en el momento de entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, no hubiera recaído aún aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley.

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

No obstante lo dispuesto en las disposiciones transitorias anteriores, las personas o entidades habilitadas o competentes para formular o, en su caso, ejecutar los planes e instrumentos urbanísticos, podrán promover su adaptación a esta Ley desde el momento de su entrada en vigor, con independencia del grado de tramitación o ejecución en que aquéllos se encuentren.

Séptima.- Municipios sin planeamiento urbanístico.

Los Municipios que, a la entrada en vigor de esta Ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística.
2ª. En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

Octava.- La conservación de urbanizaciones.

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta Ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán sien-

do conservadas con arreglo al mismo régimen, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el número 1 del artículo 135.

Disposiciones finales.

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

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice la cuantía de las multas previstas en esta Ley.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, o de la última actualización reglamentaria a que se refiere el número anterior, los importes de las multas se actualizarán automáticamente por aplicación del índice de precios de la construcción.

Segunda.- Habilitación reglamentaria.

Se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para la mejor ejecución de esta Ley y de la restante legislación en materia de urbanismo aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

II.- AUTORIDADES Y PERSONAL

SITUACIONES E INCIDENCIAS

Consejería de Educación y Ciencia

Corrección de errores de 10-01-2005, de la Consejería de Educación y Ciencia, a la Orden de 13-12-2004, por la que se modifica la Orden de 19-12-2003, de la Consejería de Educación, por la que se aprueba el Programa de Acción Social para el personal funcionario docente de la Consejería de Educación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Advertido error en la mencionada Orden, publicada en el DOCM nº 239, de 20 de diciembre de 2004, se procede a su subsanación como se indica a continuación:

En la página 21381, en el Apartado Sexto, Base 26.1, párrafo primero, donde dice:

"..., a excepción del propio docente, cuyos gastos derivados de matrículas de los estudios incluidos en los apartados a) y b) de este punto, serán objeto de cobertura a través de la Orden anual de ayudas individuales para la participación en actividades de formación permanente del profesorado,"

Debe decir:

"..., a excepción del propio docente, cuyos gastos derivados de matrículas de los estudios incluidos en los apartados b) y c) de este punto, serán objeto de cobertura a través de la Orden anual de ayudas individuales para la participación en actividades de formación permanente del profesorado,"

Toledo, 10 de enero de 2005
El Consejero de
Educación y Ciencia
JOSÉ VALVERDE SERRANO

III.- OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Agricultura

Resolución de 15-12-2004, de la Delegación Provincial de Agricultura de Albacete, por la que se ordena la publicación de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores por infracción en materia de animales domésticos, que se relacionan en el Anexo I adjunto, al no haberse podido practicar la notificación personal en el último domicilio conocido.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 59.4, 60 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto, se procede a publicar en el DOCM y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento correspondiente las resoluciones de los expedientes sancionadores que se indican en el Anexo I, instruidos por la Delegación Provincial de Agricultura de Albacete, a las personas o entidades denunciadas que se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación personal preceptiva en el último domicilio conocido, no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones, que no ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excma. Sra. Consejera de Agricultura en el plazo de un mes. De no interponerse recurso de alzada en el plazo previsto, esta resolución será firme a todos los efectos. Las cantidades se abonarán en período voluntario dentro de 15 días siguientes a la firmeza de esta resolución sancionadora. De no efectuarse el pago en período voluntario se procederá al cobro por la vía de apremio, incrementándose el importe de la sanción con el correspondiente recargo.

El ingreso podrá efectuarse en Caja de Castilla-La Mancha Cta.:2105-1000-23-0102000279 a nombre de la Delegación Provincial de Agricultura de Albacete, haciendo constar el nombre del interesado y las siglas y nº de expediente, debiendo remitir el justificante del ingreso a la Delegación Provincial de Agricultura de Albacete.

Los expedientes están a disposición de los interesados en la sede de la Delegación Provincial de Agricultura de Albacete.

Anexo I

Número de Relación: 1
Albacete 08/11/04
Destinatario: Emilio Martínez Moreno
Nº Expediente: 02AD040026
Jaca, 20-1º-A
Albacete
Asunto: Resolución
Visto el expediente sancionador de referencia, seguido contra Lorenzo y Emilio Martínez Moreno por supuesta infracción a la legislación de Animales Domésticos
Antecedentes de hecho:
1.- Con fecha 15/05/04 se formuló denuncia contra Lorenzo y Emilio Martínez Moreno, por supuesta infracción a la Ley de Animales Domésticos.
Con fecha 15 de mayo de 2.004, en C/ Victoria, nº 15 de Argamasón (Albace-