

Códigos electrónicos

Código de Urbanismo del Principado de Asturias

Selección y ordenación:
Ángel M^a Marinero Peral

Edición actualizada a 27 de febrero de 2014

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO





La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/legislacion/codigos/

Alertas de actualización en BOE a la Carta: www.boe.es/a_la_carta/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO: 007-14-004-2

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
publicacionesoficiales.boe.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
tel. 911 114 000 – www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del autor.	1
§ 2. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.	6
§ 3. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda	116
§ 4. Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias	134
§ 5. Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias	417

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del autor	1
<i>Preámbulo</i>	1
A) NORMAS DE RANGO LEGAL	3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO	4
 § 2. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo	 6
<i>Preámbulo</i>	6
<i>Artículos</i>	7
<i>Disposiciones derogatorias</i>	7
<i>Disposiciones finales</i>	7
TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	7
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	7
TÍTULO I. Organización y relaciones interadministrativas	11
TÍTULO II. Información urbanística	17
TÍTULO III. Instrumentos de ordenación del territorio y urbanística	19
CAPÍTULO I. Tipología de los instrumentos de ordenación del territorio	20
Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial	20
Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial	22
Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales	23
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias	23
Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto	24
Sección 6.ª Autorizaciones y licencias ambientales	25
CAPÍTULO II. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio	26
Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial	26
Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial	27
Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales	27
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias	28
Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto	28
CAPÍTULO III. Tipología de los instrumentos de ordenación urbanística	29
Sección 1.ª Planes Generales de Ordenación	29
Sección 2.ª Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, estudios de implantación y catálogos urbanísticos	35
Sección 3.ª Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas	38
Sección 4.ª Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas	39
Sección 5.ª Otros instrumentos de ordenación urbanística	40
CAPÍTULO IV. Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística	40
Sección 1.ª Actos preparatorios	40
Sección 2.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización	42
Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística	43
Subsección 1.ª Planes Generales de Ordenación intermunicipales	44
Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento general	44
Subsección 3.ª Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación	46
Subsección 4.ª Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas	46
Subsección 5.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas	47
Subsección 6.ª Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización	50
Subsección 7.ª Otras disposiciones	50

CAPÍTULO V. Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística	51
CAPÍTULO VI. Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística	52
CAPÍTULO VII. Determinaciones legales sustantivas de directa aplicación	53
TÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo	55
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo	55
CAPÍTULO II. Derechos y deberes de los propietarios	56
Sección 1.ª Derechos y deberes en suelo urbano	57
Sección 2.ª Derechos y deberes en suelo no urbanizable	58
Subsección 1.ª Disposiciones generales	58
Subsección 2.ª Autorización previa de usos	61
Subsección 3.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de costas	62
Subsección 4.ª Núcleos rurales	63
Sección 3.ª Derechos y deberes en suelo urbanizable	65
Sección 4.ª Reglas comunes	66
TÍTULO V. Gestión urbanística	67
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	67
CAPÍTULO II. Actuación mediante polígonos o unidades de actuación	68
Sección 1.ª Disposiciones generales	68
Sección 2.ª Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario	71
Sección 3.ª Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado	76
Subsección 1.ª Sistema de compensación	76
Subsección 2.ª Sistema de cooperación	78
Subsección 3.ª Sistema de expropiación	79
Sección 4.ª Parcelación y reparcelación urbanística	81
Sección 5.ª Recepción y conservación de las obras de urbanización	84
CAPÍTULO III. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano	85
CAPÍTULO IV. Obtención de terrenos dotacionales	85
CAPÍTULO V. Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios	87
CAPÍTULO VI. Convenios urbanísticos	89
TÍTULO VI. Intervención pública en el mercado del suelo	91
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo	91
CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo	93
Sección 1.ª Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto	93
Sección 2.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo	95
TÍTULO VII. Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo	96
TÍTULO VIII. Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada	100
TÍTULO IX. Régimen sancionador	105
TÍTULO X. Inspección urbanística	110
Disposiciones adicionales	111
Disposiciones transitorias	111
Disposiciones finales	114
§ 3. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda	116
Preámbulo	116
CAPÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley	118
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada	118
CAPÍTULO II. Medidas en materia de suelo	120
Disposiciones adicionales	130
Disposiciones transitorias	132
Disposiciones finales	133
§ 4. Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias	134
Preámbulo	134
Artículos	138
DISPOSICIONES ADICIONALES	138
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	140
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	142
DISPOSICIONES FINALES	142
ANEXO. REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS	143
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	143
TÍTULO I. Organización y relaciones interadministrativas	152

CAPÍTULO I. Distribución de competencias	152
CAPÍTULO II. Órganos urbanísticos y de ordenación del territorio	156
CAPÍTULO III. Relaciones interadministrativas.	160
TÍTULO II. Información urbanística y territorial	164
CAPÍTULO I. Información y participación ciudadana	164
CAPÍTULO II. Registro de planeamiento y gestión urbanística del Principado de Asturias	166
Sección 1.ª Disposiciones generales	166
Sección 2.ª Organización	167
Sección 3.ª Procedimiento de inscripción	168
Sección 4.ª Régimen jurídico	168
CAPÍTULO III. Cédula y certificados urbanísticos	169
TÍTULO III. Del planteamiento territorial y urbanístico	171
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	171
CAPÍTULO II. Directrices de ordenación territorial	174
CAPÍTULO III. Planes Territoriales Especiales.	179
CAPÍTULO IV. Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias	181
CAPÍTULO V. Instrumentos complementarios de la ordenación territorial.	182
Sección 1.ª Programas de Actuación Territorial.	182
Sección 2.ª Evaluaciones de Impacto.	184
CAPÍTULO VI. Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial. Vigencia, revisión y modificación.	186
Sección 1.ª Disposiciones generales	186
Sección 2.ª Directrices de Ordenación Territorial.	187
Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales	189
Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.	190
Sección 5.ª Programas de Actuación Territorial.	191
Sección 6.ª Evaluaciones de Impacto.	192
Sección 7.ª Autorizaciones y licencias ambientales	195
CAPÍTULO VII. Planes Generales de Ordenación.	196
Sección 1.ª Principios, objeto y determinaciones.	196
Sección 2.ª Determinaciones relativas a la ordenación general.	197
Subsección 1.ª Determinaciones globales	197
Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable.	204
Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.	208
Sección 3.ª Determinaciones relativas a la ordenación detallada.	213
Subsección 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado	213
Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado	215
Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.	218
Sección 4.ª Documentación.	220
CAPÍTULO VIII. Planeamiento de desarrollo	227
Sección 1.ª Planes Parciales	227
Sección 2.ª Planes Especiales	231
Sección 3.ª Estudios de Detalle	234
CAPÍTULO IX. Otros instrumentos de la ordenación urbanística	235
Sección 1.ª Estudios de Implantación.	235
Sección 2.ª Catálogos urbanísticos	238
Sección 3.ª Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización	240
CAPÍTULO X. Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas	240
CAPÍTULO XI. Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas	242
CAPÍTULO XII. Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.	243
Sección 1.ª Disposiciones comunes a la formación y tramitación	243
Sección 2.ª Suspensión de licencias	250
Sección 3.ª Planes Generales de Ordenación	252
Subsección 1.ª Planes generales de Ordenación municipales.	252
Subsección 2.ª Planes generales de Ordenación intermunicipales.	255
Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo	256
Sección 5.ª Otros instrumentos de la ordenación urbanística	257
Sección 6.ª Planeamiento de las actuaciones urbanísticas concertadas	258
Sección 7.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.	259
Sección 8.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y Proyectos de Urbanización.	264
CAPÍTULO XIII. Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística	268
CAPÍTULO XIV. Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística	273
CAPÍTULO XV. Determinaciones sustantivas de directa aplicación.	276
TÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo	277
CAPÍTULO I. Clasificación del suelo	277

Sección 1. ^a Disposiciones generales	277
Sección 2. ^a Suelo urbano	278
Sección 3. ^a Suelo no urbanizable	280
Sección 4. ^a Suelo urbanizable	283
CAPÍTULO II. Régimen del suelo urbano	284
Sección 1. ^a Derechos y deberes en suelo urbano consolidado	284
Sección 2. ^a Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado	284
CAPÍTULO III. Régimen del suelo no urbanizable.	286
Sección 1. ^a Disposiciones generales	286
Sección 2. ^a Autorización previa de uso en suelo no urbanizable	290
Sección 3. ^a Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección	292
Sección 4. ^a Régimen específico del suelo no urbanizable de interés	292
Sección 5. ^a Régimen específico del suelo no urbanizable de costas	293
Sección 6. ^a Régimen específico del suelo no urbanizable de infraestructuras	295
Sección 7. ^a Núcleos rurales	295
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo urbanizable.	295
CAPÍTULO V. Disposiciones comunes.	298
TÍTULO V. Gestión urbanística	301
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	301
CAPÍTULO II. Actuación mediante polígonos o unidades de actuación	303
Sección 1. ^a Polígonos y unidades de actuación	303
Sección 2. ^a Sistemas de actuación	307
Sección 3. ^a Entidades urbanísticas colaboradoras.	307
Sección 4. ^a Gastos, garantías y ejecución de la urbanización.	310
Sección 5. ^a Recepción y conservación de las obras de urbanización.	316
CAPÍTULO III. Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario	319
Sección 1. ^a Disposiciones generales	319
Sección 2. ^a Gestión a cargo de los propietarios	320
Sección 3. ^a Selección del urbanizador mediante concurso	321
Sección 4. ^a Proyecto de Actuación Prioritario.	324
Sección 5. ^a Relaciones del urbanizador con los propietarios y la Administración.	328
CAPÍTULO IV. Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado	332
Sección 1. ^a Sistema de compensación	332
Subsección 1. ^a Disposiciones generales	332
Subsección 2. ^a Proyecto de Actuación	333
Subsección 3. ^a Junta de Compensación	336
Subsección 4. ^a Proyecto de Compensación	339
Subsección 5. ^a Procedimiento conjunto.	340
Subsección 6. ^a Ejecución de las obras de urbanización.	341
Sección 2. ^a Sistema de cooperación	342
Subsección 1. ^a Disposiciones generales	342
Subsección 2. ^a Asociaciones administrativas de cooperación	344
Sección 3. ^a Sistema de expropiación	344
CAPÍTULO V. Parcelación y reparcelación urbanística.	346
Sección 1. ^a Parcelaciones urbanísticas.	346
Sección 2. ^a Reparcelación urbanística	346
Subsección 1. ^a Disposiciones generales	346
Subsección 2. ^a Contenido de la reparcelación.	348
Subsección 3. ^a Procedimiento general para la reparcelación	351
Subsección 4. ^a Procedimientos abreviados para la reparcelación	355
CAPÍTULO VI. Actuaciones asistemáticas	356
Sección 1. ^a Actuaciones mediante licencia en suelo urbano consolidado	356
Sección 2. ^a Actuaciones mediante normalización de fincas en suelo urbano consolidado	357
CAPÍTULO VII. Expropiación por razones urbanísticas	358
Sección 1. ^a Disposiciones generales	358
Sección 2. ^a Proyecto de Expropiación por tasación conjunta	361
CAPÍTULO VIII. Obtención de terrenos dotacionales.	362
Sección 1. ^a Obtención en función de la clase y categoría de suelo	362
Sección 2. ^a Obtención por expropiación u ocupación directa	363
CAPÍTULO IX. Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios.	365
Sección 1. ^a Deberes de edificación y rehabilitación	365
Sección 2. ^a Edificación y rehabilitación forzosa.	367
CAPÍTULO X. Gestión urbanística en suelo no urbanizable.	371
CAPÍTULO XI. Convenios urbanísticos	372
TÍTULO VI. Intervención pública en el mercado del suelo	374
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo	374

CAPÍTULO II. Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo.	379
Sección 1.ª Áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto	380
Sección 2.ª Reservas regionales de suelo.	383
Sección 3.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo.	384
TÍTULO VII. Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo.	385
CAPÍTULO I. Licencias urbanísticas	385
Sección 1.ª Actos sujetos	385
Sección 2.ª Concurrencia con otras intervenciones administrativas	387
Sección 3.ª Otorgamiento, efectos y caducidad	388
CAPÍTULO II. Órdenes de ejecución.	394
CAPÍTULO III. Situación legal de ruina.	395
TÍTULO VIII. Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada	399
CAPÍTULO I. Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones	399
CAPÍTULO II. Restauración de la realidad física alterada.	403
TÍTULO IX. Régimen sancionador	404
CAPÍTULO I. Disposiciones generales.	404
CAPÍTULO II. Infracciones urbanísticas	405
CAPÍTULO III. Sanciones	409
CAPÍTULO IV. Procedimiento sancionador	412
TÍTULO X. Inspección urbanística	414
 § 5. Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.	 417
<i>Preámbulo</i>	417
<i>Artículos</i>	417
<i>Disposiciones derogatorias</i>	423
<i>Disposiciones finales</i>	423

§ 1

Nota del autor

Última modificación: 19 de febrero de 2014

El objeto del Código de Derecho Urbanístico es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro, complicado y por tanto cuando menos propicio a la corrupción. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con constantes esfuerzos de todas las administraciones para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

- Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.
- Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.
- Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.
- Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.
- Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).
- Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante

los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas que regulan aspectos de las viviendas de protección pública en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.

- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces afectan de forma determinante, incluso expresamente, a los procedimientos urbanísticos.

- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia ambiental, son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido.

- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan urbanísticas como ambientales, y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa.

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

- Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.

- Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)

- Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)

- Las normas urbanísticas derogadas.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código de derecho urbanístico.

Por último, el código de derecho urbanístico propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas.

- BOE Boletín Oficial del Estado
- BOPA Boletín Oficial del Principado de Asturias

- CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

2. DECRETO Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA 27/04/2004).

Modificado por:

- LEY del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 10/11/2004).
- LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).
- LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006; CE BOPA 19/01/2007).
- LEY del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de de medidas administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2010 (BOPA 31/12/2009).

3. LEY del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 10/11/2004).

Modificada por:

- LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).
- DECRETO 124/2005, de 24 de noviembre, por el que se varía la distribución territorial señalada en el apartado primero de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 16/12/2005).
- LEY del Principado de Asturias 7/2005, de 29 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006 (BOPA 31/12/2005).
- LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística

(no incluidas en el Código).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- LEY del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de acompañamiento a los presupuestos generales para 2005 (BOPA 31/12/2004).
- LEY del Principado de Asturias 7/2005, de 29 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006 (BOPA 31/12/2005).
- LEY del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2007 (BOPA 30/12/2006).
- LEY del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de de medidas administrativas y tributarias de acompañamiento a los presupuestos generales para 2010 (BOPA 31/12/2009).

Normas urbanísticas derogadas

- LEY del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial (BOPA 14/04/1987).
- LEY del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la disciplina urbanística (BOPA 27/04/1987).
- LEY del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos del Medio Rural (BOPA 09/01/1991).
- LEY del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias (BOPA 21/03/1991).
- LEY del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística (BOPA 04/05/2002).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

4. DECRETO 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 15/02/2008).

Modificado por:

- DECRETO 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 3/05/2011).

5. DECRETO 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (BOPA 4/11/2011).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística

(no incluidas en el Código).

- DECRETO 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 23/02/1991).

- DECRETO 107/1993, de 16 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices subregionales de ordenación del territorio para la franja costera (BOPA 16/02/1994).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- DECRETO 124/2005, de 24 de noviembre, por el que se varía la distribución territorial señalada en el apartado primero de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA 16/12/2005).

- DECRETO 30/2011, de 13 de abril, de primera modificación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 3/05/2011).

Normas urbanísticas derogadas

- DECRETO 115/1984, de 14 de abril, por el que se regula la estructura y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Asturias (BOPA 18/12/1984).

- DECRETO 52/1988, de 14 de abril, por el cual se regulan la Composición y Funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 3/06/1988).

- DECRETO 141/1991, de 31 de octubre, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias a la reordenación de funciones del Principado de Asturias (BOPA 5/11/1991).

- DECRETO 64/1992, de 3 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/1988, de 14 de abril, por el cual se regulan la Composición y Funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 23/10/1992).

- DECRETO 77/1992, de 29 de octubre, por el que se regula el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección en el litoral (BOPA 30/11/1992).
- DECRETO 58/1994, de 14 de julio, de desarrollo y ejecución de la Ley 2/1991, de 11 de marzo, de Reservas de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Prioritarias (BOPA 08/08/1994).
- DECRETO 65/1994, de 4 de agosto, por el que se aprueban las normas relativas a procedimientos administrativos de la Administración del Principado de Asturias (BOPA 26/08/1994).
- DECRETO 176/1995, de 19 de octubre, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias a la reestructuración de las Consejerías en las que se organiza la Administración del Principado de Asturias (BOPA 22/11/1995).
- DECRETO 130/1999, de 20 de agosto, por el que se adecua la composición de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 24/08/1999).
- DECRETO 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias
- DECRETO 118/2002, de 19 de septiembre, de primera modificación del Decreto 169/1999, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- DECRETO 202/2003, de 18 de septiembre, de segunda modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 16/10/2003).
- DECRETO 7/2004, de 29 de enero, por el que se rectifican errores advertidos en el texto del Decreto 202/2003, de 18 de septiembre, de segunda modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 12/02/2004).
- DECRETO 241/2007, de 5 de septiembre, de tercera modificación del Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA 14/09/2007).
- DECRETO 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (BOPA 12/03/2008).

§ 2

Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 97, de 27 de abril de 2004
«BOE» núm. 131, de 31 de mayo de 2004
Última modificación: 31 de diciembre de 2009
Referencia: BOE-A-2004-10070

PREÁMBULO

La Disposición final quinta de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, autoriza al Consejo de Gobierno para que en el plazo máximo de un año desde la publicación de la Ley apruebe un texto refundido de las disposiciones con rango de ley vigentes en el Principado de Asturias en materia urbanística y de ordenación del territorio. La autorización otorgada, renovada a tenor de lo previsto en la Disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales, comprende, además, facultades de regularización, aclaración y armonización de los textos que hayan de ser refundidos.

En ejercicio de esta delegación legislativa se ha redactado el presente Texto Refundido, en el que se recogen los preceptos de las Leyes del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística, 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas y 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Por otra parte, y a pesar de su rango legal, no se ha entendido adecuado incluir en el Texto Refundido las Leyes del Principado de Asturias 8/1984, de 13 de julio, por la que se autoriza la creación de una sociedad regional de gestión y promoción del suelo, y 3/1999, de 16 de febrero, sobre actuaciones prioritarias en el polígono de Ventanielles, textos que hacen referencia a la actividad urbanística pero contienen, sin duda, objetivos puntuales, por lo que su inclusión en el Texto Refundido ocasionaría importantes disfunciones desde el punto de vista de la técnica legislativa.

La facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que se refunden ha permitido reorganizar su estructura y su contenido, así como la introducción de determinadas precisiones terminológicas y clarificaciones que tienen como finalidad contribuir a la aclaración de sus preceptos, ajustando la numeración de los artículos, y coordinando las concordancias y las remisiones entre todos ellos. Dichas facultades han permitido también tomar en consideración otras normas con contenido urbanístico y territorial, como las recogidas en las Leyes del Principado de Asturias 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

Espacios Naturales, y 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, cuya vigencia no se ve afectada.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición final quinta de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y en la disposición final primera de la Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión del día 22 de abril de 2004,

DISPONGO:

Artículo único. *Objeto de la norma.*

Se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos de la Comunidad Autónoma que se opongan al Texto Refundido que se aprueba y, en particular, las siguientes Leyes:

1. La Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial.
2. La Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística.
3. La Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.
4. La Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas.
5. La Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Asimismo, quedan expresamente derogadas las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural, publicadas mediante Resolución de 29 de diciembre de 1983, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este Decreto legislativo y el Texto Refundido que se aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN EL
PRINCIPADO DE ASTURIAS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO**

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Texto Refundido.*

El presente Texto Refundido tiene por objeto en el Principado de Asturias:

- a) Establecer los principios básicos y crear los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio, con el fin de establecer una

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

utilización racional del territorio asturiano y proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial.

b) Regular los instrumentos de ordenación del territorio y ordenación urbanística.

c) Regular la actividad urbanística, en el marco de una ordenación del territorio basada en el equilibrio entre bienestar económico y desarrollo sostenible.

Artículo 2. Definiciones básicas.

1. Se considerarán actuaciones con impacto o incidencia territorial aquellas que los instrumentos de ordenación del territorio o las normas sectoriales correspondientes definan con este carácter por suponer una transformación en la estructura del territorio o de sus condiciones naturales, por su finalidad de preservar o restaurar dichas condiciones, por afectar al sistema de núcleos de población y sus interrelaciones, o por incidir en la distribución territorial de equipamientos, servicios o infraestructuras.

2. Por actividad urbanística se entiende la que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador.

Artículo 3. Integración espacial de las acciones administrativas.

1. La ordenación del territorio y la urbanística deberán facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas, resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

2. Las Administraciones públicas competentes para la gestión de intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo ejercerán sus potestades con sujeción a la ordenación urbanística y del territorio establecida.

3. Los actos de transformación del territorio o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sean de iniciativa pública o privada, habrán de estar amparados por el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que legalmente sea procedente para su ordenación, quedando a salvo los supuestos excepcionales expresamente previstos en las leyes.

Artículo 4. Fines de la actividad urbanística.

Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

a) Asegurar que el uso del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, se realice con subordinación al interés general y en congruencia con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en las leyes y, en virtud de ellas, en el planeamiento urbanístico, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

b) Asegurar, en los términos fijados en las leyes, la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

c) Asegurar la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo.

d) Definir, reservar y proteger, así como obtener, acondicionar y gestionar el suelo dotacional público, entendiendo como tal el que haya de servir de soporte a cualesquiera servicios públicos o usos colectivos, como infraestructuras y viarios, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros públicos de toda finalidad.

e) Formular y desarrollar una política que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

f) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales.

g) Proteger el paisaje natural, rural y urbano y el patrimonio cultural inmueble, en los términos que en cada caso venga definido en su legislación específica.

h) Favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos y rurales en términos sociales, económicos, culturales y ambientales, con el objetivo último de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

i) Establecer, de acuerdo con el principio constitucional de la función social de la propiedad, un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales relativos a usos residenciales, industriales, de equipamientos y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 5. Facultades urbanísticas.

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

- a) Formular los planes e instrumentos urbanísticos previstos en este Texto Refundido.
- b) Emplazar las áreas destinadas a los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.
- c) Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- d) Calificar el suelo estableciendo zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.
- e) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y de redes de infraestructuras y servicios.
- f) Establecer parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en este Texto.
- g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad.
- h) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- i) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programar las actividades de urbanización y edificación residencial, así como el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- j) Fijar prioridades de urbanización, delimitando actuaciones concertadas y sectores de urbanización prioritaria respecto de aquellos espacios cuya urgente ejecución resulte necesaria para atender los objetivos inmediatos fijados en el planeamiento.
- k) Fijar prioridades de edificación forzosa o rehabilitación.
- l) Determinar la configuración de las parcelas edificables.
- m) Delimitar el uso del suelo y de las construcciones conforme al interés general.
- n) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
- o) Establecer las disposiciones destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de los espacios, edificios, locales y servicios, promoviendo la supresión o evitando la aparición de barreras u obstáculos que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, en el marco de la legislación sectorial.
- p) Ordenar los espacios sujetos a protección en atención a sus valores culturales o naturales, conforme a su respectiva legislación específica.

2. La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

- a) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana.
- b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada.

3. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Intervenir la construcción y uso de las fincas y la parcelación.
- b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

- c) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- d) Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos.
- e) Imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos.

f) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por este Texto Refundido.

4. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
- b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- c) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.
- e) Ejercitar el derecho de readquisición preferente en los términos establecidos en la legislación aplicable.

5. La competencia urbanística comprenderá cuantas otras facultades sean necesarias para el cumplimiento de los fines del presente Texto Refundido y demás normas aplicables, con arreglo a las cuales habrán de ser ejercidas.

Artículo 6. *Función pública y formas de gestión urbanística.*

1. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución de este Texto Refundido, y en los respectivos ámbitos de competencia que ella les asigna, a la Administración del Principado de Asturias y a las entidades locales.

2. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en este Texto Refundido, y para lo no contemplado en él, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración urbanística actuante.

3. En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa:

- a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.
- b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

4. Las actuaciones no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, en especial las relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación, y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante, o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en este Texto Refundido.

5. Las Administraciones con competencia urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en este Texto Refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística.

6. Los titulares del derecho de propiedad y, en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el presente Texto Refundido y en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 7. *Participación ciudadana.*

1. Las Administraciones Públicas velarán por que la actividad urbanística y de ordenación del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social,

garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares. La Administración urbanística deberá asegurar, en todo caso, la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses.

2. Los ciudadanos tienen, en todo caso, el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico o de ejecución de éstos mediante la formulación de alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos, o de otras formas que se habiliten para fomentar la participación ciudadana.

3. La Administración urbanística actuante garantizará el acceso de los ciudadanos a los documentos que integran los planes e instrumentos de ordenación de territorio y urbanísticos durante los períodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos previstos en el presente Texto Refundido.

TÍTULO I

Organización y relaciones interadministrativas

Artículo 8. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos del presente Texto Refundido se entenderá como Administración urbanística actuante:

- a) El Principado de Asturias.
- b) Los concejos, mancomunidades, y demás entidades locales supramunicipales que se constituyan.

2. Con carácter general, y como competencia propia, la actividad urbanística corresponde a los concejos, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.

3. Corresponden al Principado de Asturias las competencias que expresamente le confiere este Texto Refundido, por concurrir circunstancias de interés supramunicipal, en particular en los siguientes ámbitos:

a) Localización de infraestructuras, servicios y dotaciones de todo orden cuya planificación, aprobación o ejecución pertenezca al ámbito competencial del Principado de Asturias.

b) Control del cumplimiento de los criterios de ordenación territorial que se hayan fijado en las Directrices de Ordenación del Territorio, Programas de Actuación Territorial, Planes Territoriales Especiales, Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias y Evaluaciones de Impacto Estructural.

c) Verificación de que los planes urbanísticos municipales cumplan las indicaciones contenidas en los informes vinculantes que hayan emitido, en ejercicio de sus competencias, cualesquiera órganos del Principado de Asturias.

d) Seguimiento del proceso de urbanización y edificación en los sectores prioritarios de los suelos urbanizables, a fin de evitar que un retraso en la producción de suelo urbanizado afecte a las necesidades públicas en materia de vivienda, que corresponde garantizar al Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias, todo ello de acuerdo con las disposiciones contenidas en este Texto Refundido a propósito de la gestión de esta clase de suelo.

e) Desarrollo de las reservas regionales de suelo y demás áreas en las que concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en este Texto Refundido.

Artículo 9. *Órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias.*

1. Son órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias:

- a) El Consejo de Gobierno.
- b) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

c) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Las competencias urbanísticas y de ordenación del territorio atribuidas al Principado de Asturias sin indicar el órgano administrativo que deba ejercerlas corresponderán al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, sin perjuicio de la distribución de competencias que pueda establecerse reglamentariamente.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias es el órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, ejerce funciones de consulta o emisión de informe, coordinación e impulso y, en su caso, autorización y resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial, desempeñando cuantos cometidos le asigna este Texto Refundido. Su organización y funcionamiento se regirá por lo dispuesto reglamentariamente.

4. El Principado de Asturias fomentará la acción urbanística de las entidades locales, prestando, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia técnica permanente que las mismas pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A tal fin procederá a la creación de Oficinas Urbanísticas Territoriales.

5. Con objeto de alcanzar la mayor eficacia en el cumplimiento de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, el Principado de Asturias podrá promover la celebración de acuerdos o convenios con las corporaciones de derecho público directamente relacionadas con estas materias.

Artículo 10. Delegación de competencias urbanísticas en los concejos.

1. La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación se delega en los concejos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes. En ningún caso se entenderá incluida en esta delegación la competencia para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal.

2. El Consejo de Gobierno podrá delegar, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en aquellos concejos de población de derecho inferior a 40.000 habitantes que se encuentren agrupados en mancomunidades urbanísticas o que sin estarlo así lo soliciten, cuando resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin, por sí mismos o por estar atendidos por Oficinas Urbanísticas Territoriales del Principado de Asturias. Los acuerdos de delegación se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Quedará en todo caso excluida de la delegación la competencia para la aprobación definitiva de los Planes que afecten a más de un término municipal.

3. En su caso, el Principado de Asturias pondrá a disposición de los concejos a que se refieren los dos apartados anteriores los medios económicos suficientes para desempeñar las competencias atribuidas, o que puedan llegar a atribuirse, en régimen de delegación.

4. Corresponden al Principado de Asturias, además de las facultades previstas en el artículo 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Reguladora de las Bases del Régimen Local, el establecimiento de directrices respecto de la elaboración o revisión del planeamiento general, referidas a cada concejo, en relación con los intereses supramunicipales a considerar y asegurar en la ordenación urbanística de cada uno de ellos. En caso de incumplimiento de las directrices o del régimen de la delegación, el Consejo de Gobierno, previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá revocar, en todo o en parte, la delegación, o ejecutar por sí mismo la competencia delegada en sustitución del concejo.

5. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá delegar en los Ayuntamientos y entidades locales supramunicipales la competencia para otorgar las autorizaciones que vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables, de conformidad con lo establecido en el artículo 131 de este Texto Refundido. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante.

Artículo 11. Ejercicio de las competencias urbanísticas municipales.

1. Los concejos podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, así como constituir mancomunidades y gerencias urbanísticas.

2. Son mancomunidades urbanísticas, a los efectos de este Texto Refundido, las entidades dotadas de personalidad y capacidad propias creadas, en los términos establecidos en la legislación de régimen local, mediante acuerdo de dos o más concejos para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas, o para la ejecución del planeamiento municipal y supramunicipal.

3. En virtud de su potestad organizativa, corresponde a los Ayuntamientos la creación de gerencias urbanísticas para el mejor desarrollo de las competencias en la materia que el ordenamiento les haya conferido. La gerencia urbanística podrá consistir en un órgano administrativo del propio ente municipal de carácter individual o colegiado o en una entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio propio. En su creación se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Para promover la gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen de funcionamiento y estudio económico-financiero con expresión de los recursos proyectados.

Artículo 12. Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

1. El Jurado de Expropiación del Principado de Asturias es un órgano colegiado permanente especializado en los procedimientos para la fijación del justo precio en la expropiación forzosa, cuando la Administración expropiante sea la del Principado de Asturias o las entidades locales de su ámbito territorial, y los fines de interés público a que la expropiación deba servir pertenezcan al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, actuando en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional y sin estar sometido a instrucciones jerárquicas.

2. El Jurado actuará con plena competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa. Dispondrá de un plazo máximo de tres meses para la adopción de acuerdos, a contar desde el día siguiente al del registro de entrada del expediente completo. Sus acuerdos serán siempre motivados y fundamentados en lo que se refiere a los criterios de valoración seguidos para cada uno de los casos en concreto, de conformidad con las disposiciones legales que sean de aplicación.

3. El Jurado de Expropiación se compone de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

a) Presidente: un jurista de acreditada competencia en las materias propias de la actuación del Jurado, con más de diez años de experiencia profesional.

b) Vocales:

Un letrado del Principado de Asturias.

Dos técnicos facultativos superiores al servicio del Principado de Asturias, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.

Un técnico facultativo superior propuesto por la Federación Asturiana de concejos entre personas que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.

Cuatro profesionales libres que tengan acreditada competencia en esta materia, en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, Cámaras oficiales, Organizaciones empresariales de mayor representatividad en el sector y asociaciones representativas de la propiedad, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.

Cuando se trate de expropiaciones municipales, un técnico facultativo superior al servicio de la entidad local de que se trate.

c) Secretario: un funcionario del Principado de Asturias perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos superiores al servicio de cualquiera de las Administraciones públicas, a excepción del autor de la hoja de aprecio de la Administración expropiante.

5. Corresponde al Presidente, en su caso, dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos.

6. Reglamentariamente se establecerá su régimen de funcionamiento y organización.

Artículo 13. Sociedades urbanísticas.

1. El Principado de Asturias, las entidades locales, y las entidades jurídico-públicas dependientes de uno y otras, podrán constituir por sí solas, entre sí o con otras personas, sociedades urbanísticas mercantiles para el estudio, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística de las Administraciones que la constituyan y que no impliquen el ejercicio de autoridad.

2. El acuerdo de creación, así como en su caso el de participación en la sociedad o sociedades que se hallen constituidas, se regirá por la legislación que a cada entidad le sea aplicable.

Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos valorables económicamente. La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de sociedad anónima.

3. Podrá particularmente encomendarse a las sociedades constituidas o participadas por las Administraciones urbanísticas:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas y urbanizaciones con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento, sin que sea necesaria en todo caso la transmisión o aportación de terrenos o aprovechamientos. Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la sociedad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración o entidad local de que se trate.

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas.

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

5. Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente.

e) Actuar como entidad instrumental de la Administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrencia plena con terceros.

f) Ser beneficiaria de las expropiaciones urbanísticas que deban realizarse en desarrollo de su actividad.

6. La ejecución de obras se adjudicará por la sociedad con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha sociedad ejecutarlas directamente.

Artículo 14. *Colaboración entre las Administraciones con competencias urbanísticas.*

1. Sin perjuicio de las competencias urbanísticas atribuidas a cada una de las Administraciones públicas, las relaciones entre ellas en materia de urbanismo se regirán por los principios de cooperación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la ordenación urbanística.

2. El Principado de Asturias prestará, en su caso, apoyo y asistencia técnica a las mancomunidades y gerencias urbanísticas que lo precisen.

Artículo 15. *Coordinación interadministrativa.*

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

Las Administraciones públicas con competencias sectoriales que tengan incidencia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo, deberán coordinar con la Administración urbanística la aprobación de los instrumentos y planes en que sus respectivas actuaciones se formalicen, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial estatal.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, están sujetos a coordinación interadministrativa:

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

b) Los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo establecidos por leyes sectoriales.

c) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos que afecten por razón de la localización o uso territorial a obras o servicios de la Administración autonómica o local.

Artículo 16. *Procedimiento de coordinación interadministrativa.*

1. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos, planes o proyectos sujetos a coordinación, y salvo convenio específico entre las Administraciones implicadas que establezca un régimen distinto, deberá cumplirse, con carácter previo a la aprobación, modificación o revisión, un trámite de consulta a las Administraciones afectadas, sin perjuicio de lo que se establece en los artículos 17 y 18 de este mismo Texto Refundido.

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

2. Si alguna de las Administraciones afectadas no compareciese en el trámite de consulta practicado, se presumirá su conformidad con el instrumento, plan o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento, plan o proyecto sólo podrá contener previsiones

que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

3. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias que se hubieran manifestado durante el mismo no impedirá la continuación y terminación del procedimiento principal, previa la adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

Artículo 17. Actuaciones promovidas por el Principado de Asturias.

1. Cuando por razones de urgencia o excepcional interés público el Principado de Asturias pretenda llevar a cabo un proyecto de obras con repercusión territorial, la Consejería competente por razón de la materia acordará la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad el expediente se remitirá por la Consejería interesada a la que tenga las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, quien lo elevará al Consejo de Gobierno previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El Consejo de Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en este Texto Refundido.

2. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado anterior cuando se pretendiese llevarlas a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, y antes de que por el Consejo de Gobierno se tome la decisión de ejecutar la obra proyectada, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 18. Actuaciones promovidas por la Administración General del Estado.

Los conflictos que pudieran plantearse entre las previsiones del planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio, y los proyectos de obras promovidas por organismos o entidades de derecho público dependientes de la Administración General del Estado, se resolverán con arreglo al procedimiento del artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, adoptando la decisión definitiva el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, al que el órgano central interesado remitirá el expediente por conducto del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Téngase en cuenta el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma Principado de Asturias, de 1 de octubre de 2004. Resolución de 8 de noviembre de 2004. [Ref. BOE-A-2004-19118](#). donde se establece:

"Respecto del primer párrafo del artículo 18, ambas partes consideran que el ámbito de aplicación del mismo ha de entenderse referido al supuesto de obras de competencia no exclusiva del Estado en las que no existan razones de urgencia o excepcional interés público."

No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.

En ambos casos, y una vez autorizado el proyecto, el Consejo de Gobierno analizará las repercusiones territoriales inherentes al mismo y ordenará la formulación de las pertinentes modificaciones en los instrumentos y planes aplicables.

Artículo 19. Actuaciones urbanísticas concertadas.

1. Las actuaciones concertadas se configuran como un modelo de ordenación urbanística, de procedimiento abreviado, en los términos establecidos en los artículos 73 y 74 de este Texto Refundido, a efectuar por el Principado de Asturias cuando se entienda que en determinadas áreas concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente norma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219, que deban ser afrontados de un modo perentorio.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 anterior requerirá la declaración formal de Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 20. Espacios de gestión integrada.

1. En el marco de los fines generales y de la integración territorial de la ordenación urbanística, y en función de las dificultades de ejercicio de competencias administrativas con impacto o incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial podrán delimitar espacios donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, delimitación que podrá ser coincidente con una actuación urbanística concertada. El planeamiento deberá establecer objetivos para estos espacios, buscando el equilibrio entre la conservación de los valores naturales, ambientales o culturales, en su caso existentes, y las diversas actividades que en ellos tengan lugar.

2. La delimitación de estos espacios se realizará con independencia de las diferentes clases de suelo que pudieran existir en su ámbito y comportará la coordinación e integración de las acciones de las Administraciones públicas afectadas, que deberán cooperar entre sí en el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados.

3. Para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada, el planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio, del que necesariamente formarán parte el o los concejos en cuyo término municipal se encuentren las áreas comprendidas en el espacio de gestión, que participarán en proporción al suelo y en función de la superficie que les afecte, así como, de estimarlo conveniente, la Administración del Principado de Asturias y la Administración General del Estado, en razón de sus competencias sectoriales que se vean afectadas. Asimismo, se podrán incorporar particulares y entidades de derecho público o privado, previo acuerdo sobre las bases que hayan de regir su participación en aquéllos y en las obras y los servicios por ellos gestionados, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

4. En su caso, el consorcio se constituirá en el plazo máximo que al efecto se determine en el mismo planeamiento. Si transcurrido dicho plazo la constitución del consorcio no hubiera tenido lugar, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá requerir al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados para que procedan a la misma, con otorgamiento de un nuevo y definitivo plazo. Transcurrido éste, el Principado de Asturias procederá, en su caso, a la constitución de una gerencia urbanística, que asumirá la totalidad de las competencias precisas para el cumplimiento de los objetivos previstos por el planeamiento para dicho espacio.

5. En la creación del consorcio o la gerencia previstos en este artículo se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación propia de la entidad o entidades que acuerden su constitución.

TÍTULO II**Información urbanística****Artículo 21. Derecho a la información urbanística.**

1. A los efectos de este Texto Refundido se entiende por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas, bajo cualquier forma de expresión

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

2. Las Administraciones urbanísticas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes.

3. Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

Artículo 22. *Reglas para la información pública.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto en este Texto Refundido para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en boletines oficiales, medios de comunicación y tableros pertinentes o edictos correspondientes.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del período, así como el lugar y horario dispuesto para la consulta.

c) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo. La documentación se pondrá a disposición de los ciudadanos en las oficinas administrativas más cercanas a aquéllos.

2. Reglamentariamente se podrán establecer medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, en atención a las características particulares del concejo y al instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que el mayor número de ciudadanos reciba la información que haya de afectarles. El Principado de Asturias prestará apoyo económico a los Ayuntamientos para la realización de las actividades de información y difusión pública, facilitando la utilización de medios telemáticos para la mayor efectividad de la información.

Artículo 23. *Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.*

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, recogerá un ejemplar completo y actualizado de los instrumentos de ordenación del territorio, planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanísticos, incluidos los catálogos y los convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan.

2. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento.

Artículo 24. *Cédula y certificados urbanísticos.*

1. Los Ayuntamientos, por sí o mancomunadamente, podrán crear mediante la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberán mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

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

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento respectivo le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta. Los Ayuntamientos evacuarán la solicitud de información, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al interesado de la correspondiente cédula. En caso contrario, expedirán certificados de estos informes, que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.

3. La cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

b) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.

c) Si el terreno tiene la condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

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

4. Los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.

c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla.

d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación, y los instrumentos de gestión aplicables, con expresión de la unidad de actuación o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.

e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.

f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.

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

5. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una modificación del planeamiento. La denegación de la licencia, en las condiciones expuestas en primer lugar, dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurren los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

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

TÍTULO III

Instrumentos de ordenación del territorio y urbanística

Artículo 25. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

1. Sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de ordenación urbanística y de los establecidos en la legislación sectorial que rige las diversas actividades con impacto

territorial, para la ordenación del territorio del Principado de Asturias se establecen los siguientes instrumentos:

- a) Las Directrices de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial y los Planes Territoriales Especiales de carácter supramunicipal.
- b) Las Evaluaciones de Impacto.
- c) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, como instrumento para la planificación específica de los recursos naturales.

2. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se regularán por lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales.

Artículo 26. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística de los concejos se realizará a través de Planes Generales de Ordenación.

2. Los Planes Generales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

3. Los Catálogos urbanísticos, los Estudios de implantación y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización contribuirán a la correcta integración de la ordenación urbanística del territorio y, en su caso, completarán la establecida por el planeamiento.

Artículo 27. *Vinculación entre la ordenación urbanística y la ordenación del territorio.*

1. Los planes y otros instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables, así como a las Directrices de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial, los Planes Territoriales Especiales y los demás instrumentos de ordenación territorial, y, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural, deberán redactarse en coherencia con todos ellos, teniendo en cuenta sus determinaciones y directrices, y facilitando su cumplimiento. En su caso, se motivará expresamente en su memoria toda eventual falta de seguimiento de aquellas determinaciones que sólo tuvieran carácter indicativo.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen la planificación territorial, la de los recursos naturales, así como la de las actuaciones sectoriales con impacto o incidencia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado.

CAPÍTULO I

Tipología de los instrumentos de ordenación del territorio

Sección 1.ª *Directrices de Ordenación Territorial*

Artículo 28. *Objetivo general.*

Las Directrices de Ordenación Territorial son el instrumento expresivo de los fines y objetivos de la política territorial del Principado de Asturias, constituyendo el principal elemento de planificación y coordinación territorial y la base para el desarrollo de las actuaciones con incidencia territorial que hayan de producirse en la Comunidad Autónoma.

Artículo 29. *Relaciones con otras actuaciones públicas.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial servirán como marco de referencia obligado para la actuación territorial de la Administración pública en el Principado de Asturias, en los términos que establezca el Decreto de aprobación de las mismas, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y protección del patrimonio cultural.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Asimismo, el contenido de las Directrices de Ordenación Territorial servirá de marco territorial de referencia para la elaboración de los planes y programas económicos del Principado de Asturias. Las Directrices podrán servir para fijar las previsiones de índole social y económica que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.4 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, haya de suministrar la Comunidad Autónoma a la Administración General del Estado.

3. La aprobación de unas Directrices de Ordenación Territorial llevará aparejada la necesidad de adaptar a las mismas, en aras del interés supramunicipal, los Programas de Actuación Territorial, los Planes Territoriales Especiales, y el planeamiento urbanístico y sectorial vigente en el momento de su promulgación, de acuerdo con lo que se establezca en el Decreto de aprobación de las Directrices.

Artículo 30. Clases.

Las Directrices de Ordenación Territorial se clasificarán en las siguientes categorías en función de su ámbito territorial y su contenido material:

- a) Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a la totalidad del territorio del Principado de Asturias.
- b) Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a un territorio menor al del Principado de Asturias en su conjunto.
- c) Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, destinadas a regular y orientar la incidencia territorial de las actividades sectoriales en el ámbito de la totalidad del Principado de Asturias o en un ámbito más reducido que se determine al efecto.

Artículo 31. Determinaciones de las Directrices Regionales y Subregionales.

1. El contenido de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio deberá servir para la formulación de la política general de ordenación territorial en el ámbito a que vayan destinadas.

2. Con carácter general se referirán como mínimo a los siguientes extremos:

- a) Diagnóstico de la estructura general del territorio contemplado y de las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles.
- b) Determinación de los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas, tomando como referencias mínimas el medio físico, la población y la vivienda, la actividad económica, los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones.
- c) Criterios de actuación, compatibilización, programación y tramitación coordinadas entre las distintas Administraciones que actúan territorialmente en el Principado de Asturias.
- d) Supuestos de actualización y revisión de las Directrices y normas específicas para su seguimiento.
- e) Señalamiento de las áreas de protección que deban establecerse, mantenerse o ampliarse atendiendo a su valor natural, cultural, social o económico, haciendo especial referencia a los cursos agrícolas y forestales y a los cursos de agua, todo ello sin perjuicio de las delimitaciones específicas que puedan realizarse en aplicación de la legislación sectorial.
- f) Criterios de compatibilización del planeamiento urbanístico.
- g) Criterios para localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y servicios en general.
- h) Condiciones a que deban someterse las propuestas que por su carácter estructurante del territorio o incidencia supramunicipal así lo requieran.
- i) Análisis de las relaciones de las Directrices con la planificación económica general del Principado de Asturias.

3. Cuando para la formulación de las Directrices de que se trata no resulte necesario incluir previsiones referentes a algunos de los apartados anteriores, bastará con justificar adecuadamente en la Memoria su falta de relevancia para dicho caso concreto.

Artículo 32. Determinaciones de las Directrices Sectoriales.

Las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio deberán contener los siguientes extremos:

- a) Identificación del sector a que se refieren, distinguiéndolo con la mayor claridad posible de sectores afines y señalando las relaciones con los mismos.
- b) Delimitación de su ámbito espacial.
- c) Justificación de su necesidad para el sector de que se trate y el ámbito elegido.
- d) Descripción de la problemática territorial planteada por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial.
- e) Relaciones con el planeamiento urbanístico y problemas suscitados, considerando específicamente las actuaciones previstas, en su caso, en la programación del planeamiento general.
- f) Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general y particular de la ordenación territorial dentro del ámbito de las Directrices.
- g) Criterios para la evaluación de alternativas en función de su contenido sectorial y su impacto territorial, estructural o ambiental.

Artículo 33. Documentación.

El contenido de las Directrices Regionales, Subregionales y Sectoriales de Ordenación del Territorio se concretará en los siguientes documentos:

- a) Estudios y planos de información.
- b) Planos de delimitación de su ámbito territorial.
- c) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de evaluación utilizados, en el supuesto específico de las Directrices Regionales y Subregionales, así como, en su caso, la necesidad de redactar Directrices Sectoriales en dicho ámbito.
- d) Explicitación de objetivos.
- e) Directrices de ordenación territorial y expresión gráfica de las mismas. En el supuesto de las Regionales y Subregionales, la expresión gráfica se referirá al esquema de ordenación territorial y áreas de protección.

Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial**Artículo 34. Objetivo general.**

En desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio podrán elaborarse Programas de Actuación Territorial, como instrumento que tendrá por objeto recoger de forma sistemática las actuaciones con incidencia en el territorio que vayan a realizarse por los diversos organismos y entidades de la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 35. Determinaciones.

1. Los Programas de Actuación Territorial incluirán:

- a) Delimitación de su ámbito territorial y funcional.
- b) Relación de actuaciones previstas.
- c) Justificación de la coherencia entre las actuaciones programadas y las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación Territorial aplicables y, en su caso, en otros Programas de Actuación Territorial existentes.
- d) Relación con el planeamiento urbanístico vigente.
- e) En la medida en que así lo exija su correlación con la planificación económica del Principado de Asturias, los Programas de Actuación Territorial podrán especificar la determinación de los organismos encargados de su realización, establecer plazos de ejecución de las actuaciones previstas, incorporar estudios económicos y presupuestarios y analizar cualesquiera otras cuestiones que resulte de interés destacar al efecto expresado.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Cuando la inclusión de alguno de los anteriores extremos resulte imposible o innecesaria para el Programa de que se trate, bastará con justificar debidamente dicha circunstancia ante el órgano competente para su aprobación.

Artículo 36. *Ámbito de aplicación.*

1. Los Programas de Actuación Territorial podrán referirse de modo general a actuaciones públicas con impacto territorial o, de modo especial, a las incluidas dentro de un determinado sector o destinadas a una finalidad específica.

2. Cuando se trate de un Programa de Actuación Territorial destinado especialmente a la programación dentro de un solo sector o a la consecución de una finalidad específica, el ámbito espacial de los mismos podrá referirse a la totalidad o parte del territorio del Principado de Asturias.

3. Los Programas de Actuación Territorial que se refieran de modo general a actuaciones públicas con incidencia territorial, sin circunscribirse a un sector determinado, deberán limitar su ámbito a espacios determinados dentro del territorio del Principado de Asturias.

Artículo 37. *Eficacia de los programas de actuación territorial.*

1. Los Programas de Actuación Territorial serán de aplicación en la Administración del Principado de Asturias, debiendo revisarse, en el plazo que se determine en el Decreto de su aprobación, las previsiones contenidas en los estudios económico-financieros y, en su caso, programas de actuación del planeamiento urbanístico, así como en los planes y programas sectoriales en vigor.

2. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Actuación Territorial servirán de referencia y base para la elaboración de los programas de desarrollo regional y de los presupuestos anuales del Principado de Asturias.

Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales

Artículo 38. *Objetivo general.*

Cuando las Directrices de Ordenación Territorial consideren necesario el establecimiento de preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables, o resulte necesario para dar un contenido más detallado a la ordenación territorial, podrán aprobarse Planes Territoriales Especiales de ámbito supramunicipal.

Artículo 39. *Vinculación y relación con otras actuaciones públicas.*

1. Los Planes Territoriales Especiales serán directamente aplicables, y prevalecerán de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico, que deberá ser objeto de adaptación, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural.

2. Las actuaciones y proyectos sectoriales de las Administraciones públicas estarán vinculadas a las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre protección de los espacios naturales y en la legislación sectorial estatal.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 40. *Objetivo general.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es el instrumento que tiene por objeto la ordenación, de acuerdo con los requisitos, características y condiciones que el Principado aprobará y publicará previamente, de las agrupaciones de población que, estando clasificadas como núcleos rurales por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, ofrezcan en su conjunto un interés significativo en cuanto exponentes de

asentamientos consolidados de edificación imbricados racionalmente en el medio rural, merecedores por esta razón de una especial preservación territorial y urbanística. A tales efectos, se estará a su clasificación, en función de las peculiaridades de cada núcleo, su densidad o la intensidad de la protección. El tratamiento específico que se dispense deberá tener en cuenta lo establecido en el Capítulo II del Título IV de este Texto Refundido.

Artículo 41. *Vinculación del planeamiento.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será vinculante para el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá alterar la clasificación ni calificación urbanística de los núcleos incluidos en el mismo, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural.

Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 42. *Objetivo general.*

A los efectos de este Texto Refundido, se consideran Evaluaciones de Impacto el conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado.

Artículo 43. *Clases.*

Las Evaluaciones de Impacto se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, referidas, en ambos casos, a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.

b) Evaluación de Impacto Estructural, referida al análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios.

Artículo 44. *Ámbito de aplicación.*

1. El ámbito al que las Evaluaciones de Impacto habrán de referirse vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.

2. Las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y el planeamiento urbanístico municipal deberán incluir entre sus determinaciones el establecimiento de los casos y las circunstancias en que resulte necesaria la realización de las Evaluaciones de Impacto, sin perjuicio de lo que establece la normativa básica estatal respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Las Directrices de Ordenación Territorial y los planes de ordenación de los recursos naturales señalarán específicamente los tipos de actuación que, no estando sometidas a evaluación de impacto ambiental conforme a la normativa legal en vigor, deban someterse a evaluación preliminar de impacto ambiental con la finalidad de evitar el efecto acumulado o sinérgico sobre el espacio natural asturiano.

4. Asimismo, se procederá a la elaboración de Evaluaciones de Impacto cuando así lo requieran mediante acuerdo motivado por razón de la materia la Consejería competente en materia de medio ambiente, para las Evaluaciones de Impacto Ambiental y las Evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental, el Comité de Inversiones y Planificación, para las Evaluaciones de Impacto Estructural, o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en cualquier supuesto.

Artículo 45. Determinaciones.

1. El contenido de las Evaluaciones de Impacto vendrá determinado reglamentariamente. En todo caso, será necesario que contengan, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Identificación de la actuación evaluada, señalando, en su caso, el planeamiento territorial, urbanístico o de espacios naturales al amparo del cual se desarrolla o el acuerdo de los organismos a que se refiere el apartado 4 del artículo 44 de este Texto Refundido.
- b) Delimitación del ámbito o ámbitos de impacto territorial previstos para la actuación.
- c) Criterios, variables y procedimientos utilizados para la evaluación.
- d) Señalamiento, evaluación y, en su caso, valoración económica de los impactos detectados.

2. En el supuesto de las actuaciones, planes o programas que se sujeten a Evaluación de Impacto Ambiental, contendrán, además, los requisitos especificados en la normativa básica estatal.

Sección 6.ª Autorizaciones y licencias ambientales**Artículo 45 bis. Compatibilidad urbanística en las autorizaciones y licencias ambientales.**

1. Las actividades con incidencia ambiental que estén legalmente obligadas a obtener una Autorización Ambiental Integrada, de conformidad con lo previsto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, o que estén clasificadas y requieran una licencia de actividad de conformidad con lo previsto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán ser compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, lo que deberá quedar acreditado en el expediente ambiental que tramite la Administración competente mediante la emisión de un certificado de compatibilidad urbanística por parte del Ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar la instalación.

El certificado de compatibilidad urbanística a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias.

En todo caso, si el certificado emitido por el ayuntamiento es negativo, el órgano ambiental competente dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones, siempre y cuando, con independencia del momento en que haya sido emitido, el informe haya sido recibido por el citado órgano con anterioridad a la resolución del procedimiento.

2. En la tramitación de la autorización o licencia ambiental que corresponda para cada actividad, y como norma adicional de protección, el órgano ambiental competente verificará la compatibilidad urbanística a que se refiere el punto anterior, comprobará que el emplazamiento concreto y las condiciones del medio ambiente local hagan viable el desarrollo de la actividad, con las condiciones de diseño, construcción y explotación que particularmente se determinen, y exigirá que se adopten, mediante la aplicación de las mejores técnicas disponibles, las medidas adecuadas para prevenir la contaminación de tal modo que se asegure la inocuidad de la instalación o, en todo caso, el respeto a los valores límite de emisión establecidos en la normativa ambiental para garantizar los objetivos de calidad del aire, el agua y los suelos. Queda sin aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias la exigencia de que las instalaciones fabriles insalubres o peligrosas se alejen 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, impuesta por los artículos 4, 15 y 20 del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

CAPÍTULO II

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio

Sección 1.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 46. *Iniciación y elaboración.*

1. La iniciativa para la formulación de Directrices de Ordenación Territorial corresponderá al Consejo de Gobierno, que encargará su elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ordenando, en su caso, la participación de otras Consejerías afectadas.

2. El Consejo de Gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices, se someta a información pública por el plazo de un mes un documento de avance en el que se señalen los objetivos pretendidos con la nueva ordenación y las medidas que se piensa adoptar. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mas amplia difusión de Asturias.

Artículo 47. *Tramitación y aprobación.*

1. Una vez elaboradas, las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial.

2. Aprobadas inicialmente, serán sometidas a información pública por el plazo de dos meses. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mas amplia difusión de Asturias.

3. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, así como al Comité de Inversiones y Planificación con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

4. Finalizada la información pública y obtenidos los informes, o vencido el plazo para su remisión, el Consejo de Gobierno decidirá, mediante Decreto, a propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, sobre la aprobación definitiva de las Directrices y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Artículo 48. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio tendrán vigencia indefinida, salvo cuando en su propio texto o en el Decreto de su aprobación se indique lo contrario.

2. Cuando por la modificación de los criterios y objetivos que hayan prevalecido en la redacción de las Directrices o por la transformación de las condiciones territoriales, económicas o sociales se haga necesario alterar la estructura territorial resultante de las mismas o alguno de sus elementos esenciales, se procederá a la revisión de las Directrices con arreglo al mismo procedimiento establecido para su formación y aprobación.

3. Cuando se trate únicamente de modificar alguno de los elementos de las Directrices que no lleven aparejada alteración de la estructura territorial en ellas definida, se procederá a la actualización de las mismas de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado siguiente de este artículo.

4. Para las modificaciones que no impliquen revisión se presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.

Artículo 49. Competencias de otras instituciones.

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin menoscabo de la potestad legislativa estatutariamente reservada a la Junta General del Principado de Asturias y a salvo la garantía institucional reconocida por la Constitución a las entidades locales.

Sección 2.ª Programas de Actuación Territorial**Artículo 50. Iniciación.**

1. La iniciación del procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Territorial de ámbito regional o que funcionalmente abarquen más de un sector determinado deberá ser acordada por el Consejo de Gobierno, a iniciativa propia o de cualquiera de las Consejerías que hayan de intervenir en el mismo.

El acuerdo del Consejo de Gobierno decidiendo la iniciación del procedimiento señalará los organismos que hayan de participar en su elaboración y ejecución, los plazos de redacción y puesta en práctica y cualesquiera otros extremos que se consideren necesarios para orientar dicho proceso.

2. Cuando se trate de Programas de ámbito subregional que funcionalmente se dirijan a un solo sector y puedan ser desarrollados por un único organismo o entidad podrán éstos decidir la iniciación de los mismos.

Los organismos y entidades que decidan poner en marcha este tipo de Programas pondrán dicha decisión en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a efectos de compatibilización y coordinación interadministrativa.

Artículo 51. Elaboración y aprobación.

1. La elaboración de los Programas de Actuación Territorial correrá a cargo de los organismos designados a tal efecto por el Consejo de Gobierno cuando la decisión de iniciarlos corresponda a dicho órgano, y por los órganos que tengan la competencia directa en la materia en los demás casos.

2. El organismo u organismos encargados de la redacción de los Programas de Actuación Territorial pondrán en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias el inicio de su elaboración. Una vez elaborados serán remitidos a la Comisión, a fin de que ésta, en el plazo de un mes, recabe el informe preceptivo del Comité de Inversiones y Planificación, emita el propio y, a través del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, eleve el expediente al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Artículo 52. Vigencia y revisión.

1. La duración de los Programas de Actuación Territorial vendrá definida por la naturaleza de las actuaciones previstas en los mismos y, cuando sea plurianual, deberán someterse a actualizaciones anuales, de acuerdo con las previsiones de seguimiento y actualización establecidas en el propio Programa.

2. Cuando por razones urgentes o excepcionales deban realizarse actuaciones que, incluidas en el Programa de Actuación Territorial, se aparten de sus previsiones, se procederá a la mayor brevedad a una revisión formal del contenido de aquél con el fin de ajustarlo a la nueva situación.

Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales**Artículo 53. Elaboración y aprobación.**

La formulación de los Planes Territoriales Especiales supramunicipales corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Una vez elaborados, serán sometidos a información pública y audiencia de las entidades locales que cuenten con

planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, por un plazo de un mes. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, previa incorporación, en su caso, de las modificaciones que procedan, los aprobará definitivamente. Entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 54. Formación y aprobación.

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será elaborado por la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con la participación de las entidades locales afectadas. El Catálogo será aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y a continuación sometido a información pública por el plazo de un mes. Su aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El mismo procedimiento será aplicable a las modificaciones del Catálogo.

Sección 5.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 55. Principios generales.

1. El Consejo de Gobierno establecerá mediante Decreto la regulación general de los requisitos de elaboración de las Evaluaciones de Impacto previstas en este Texto Refundido, teniendo en cuenta lo establecido en los apartados siguientes de este mismo artículo, y, para el supuesto de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, lo que establece la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones o programas que hayan de someterse a Evaluación de Impacto deberán incluir un estudio de impacto cuya elaboración correrá a cargo de las personas, organismos o entidades que pretendan llevarlas a cabo. Los estudios de impacto se presentarán ante los siguientes organismos:

a) Ante la Consejería que asuma las competencias en materia de medio ambiente, cuando se trate de actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

b) Ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, cuando se trate de actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Estructural, quien requerirá, entre otros que se estime necesarios, el informe del Comité de Inversiones y Planificación.

3. La elaboración de las Evaluaciones de Impacto podrá realizarse con anterioridad a la aprobación de los Programas de Actuación Territorial o con carácter previo a la solicitud de licencia urbanística para la ejecución de cada proyecto.

4. El procedimiento de Evaluación de Impacto se resolverá con carácter previo a la resolución del procedimiento principal aplicable a la autorización de la actividad, plan o programa que haya de someterse a evaluación. Recibidos los informes sobre los diversos impactos evaluados, los organismos competentes emitirán, a su vez, informe o declaración sobre el impacto de la actividad evaluada. El informe o declaración negativa por los organismos competentes determinará la imposibilidad de conceder la correspondiente autorización o licencia urbanística o de actividad.

5. Si el organismo o entidad promotora del programa o actuación evaluados hiciera constar su disconformidad con la citada evaluación, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio elevará el expediente al Consejo de Gobierno para que sea éste quien decida sobre la procedencia de llevar a cabo la actividad

CAPÍTULO III

Tipología de los instrumentos de ordenación urbanística**Artículo 56.** *Objetivos generales del planeamiento urbanístico.*

En el marco de los fines enumerados en el artículo 4 de este Texto Refundido, el planeamiento urbanístico tendrá como objetivos la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población mediante la organización racional y conforme a los intereses generales de la ocupación y del uso del suelo, procurando el equilibrio de usos y actividades. A tales efectos, con carácter general, incluirá las determinaciones necesarias para:

a) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de los espacios urbanos ya existentes atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento, remodelación y adecuada inserción en la estructura territorial del concejo. Igualmente, y en su caso, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada.

b) Favorecer la conservación de las formas tradicionales de asentamientos de la población en el territorio.

c) Preservar los espacios de interés cultural, en sus distintas categorías de protección, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuada conexión con los sistemas generales y locales, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales.

d) Mantener en lo sustancial las tipologías y edificabilidad preexistentes en el suelo urbano consolidado, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano. Estas zonas se delimitarán para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

e) Atender las demandas de vivienda y otros usos de interés público de acuerdo con las características de cada concejo.

f) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos.

g) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del concejo. La ubicación de las dotaciones públicas deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación, integración y cohesión social.

h) Establecer la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios.

i) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, procurando reducir su impacto contaminante, y diseñando la red de vías públicas de acuerdo con las necesidades del transporte público.

Sección 1.ª Planes Generales de Ordenación**Artículo 57.** *Principios generales.*

1. Los Planes Generales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio en el ámbito municipal, comprenderán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística municipal y establecerán, en su caso, el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

2. El contenido de los Planes Generales de Ordenación debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez y proporcionalidad, en los términos que se determinen reglamentariamente, según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio arquitectónico, cultural, natural o paisajístico.

Artículo 58. Objeto del planeamiento general.

1. En el suelo urbano, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación ; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente ; definir los elementos de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo y proponer, en su caso, los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, tal decisión deberá justificarse con motivación expresa en la memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones.

2. En el suelo no urbanizable, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, tendrán por objeto específico preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano por los valores a los que se ha hecho referencia, o por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o para la protección del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. Los Planes Generales de Ordenación configurarán los asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional que deban ser calificados como núcleo rural.

Los Planes Generales de Ordenación no podrán reclasificar ni recalificar suelo que, siendo no urbanizable, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística o incendio forestal, mientras no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público o social, previa autorización del Consejo de Gobierno, y asegurando la participación o el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen.

3. En el suelo urbanizable, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto definir los elementos fundamentales de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo ; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las condiciones de desarrollo a corto y medio plazo referidas a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Artículo 59. Determinaciones de carácter general.

1. Los Planes Generales de Ordenación establecerán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en este Texto Refundido y en la normativa estatal en lo que se refiere al régimen urbanístico de la propiedad del suelo y a valoraciones.

2. Los Planes Generales de Ordenación contendrán las determinaciones de carácter general siguientes:

a) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, previsión de los siguientes sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada concejo debidamente justificadas:

1.º Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección.

2.º Sistema general de equipamientos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante. Los equipamientos se jerarquizarán según el ámbito geográfico de prestación del servicio.

3.º Sistema general de servicios urbanos.

4.º Sistema general de zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

5.º Sistema general de espacios libres destinados al ocio cultural o recreativo, sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

En cualquier caso, se justificará el emplazamiento de los sistemas generales en cada clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos. El planeamiento reflejará también las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto.

b) Clasificación y calificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

c) Delimitación, en su caso, de núcleos históricos tradicionales o áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, respecto de los cuales la ordenación urbanística permita la sustitución de edificios u otro tipo de construcciones y exija que su conservación, implantación, reforma o rehabilitación armonicen y sean coherentes con la tipología histórica o con el mantenimiento de sus valores propios.

d) Delimitación del área afectada por la declaración como Bien de Interés Cultural de conjuntos históricos, sitios históricos, jardines históricos, zonas arqueológicas y vías históricas. Las determinaciones del planeamiento se ajustarán a lo que al respecto establece la legislación sectorial específica.

e) Delimitación, cuando sea procedente, y con independencia de su inclusión en otras categorías, de los espacios de gestión integrada, en los términos establecidos en el artículo 20 de este Texto Refundido.

f) Delimitación, independientemente de su inclusión en otras categorías, de áreas de prevención, respecto de aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de inundaciones, incendios, erosión, desprendimientos o sucesos similares. Dichas áreas se ajustarán al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica.

g) Relación de los elementos unitarios que por sus valores naturales o culturales, ya se encuentren formando parte de áreas o espacios protegidos o no, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con fijación de los criterios generales de protección que procedan, de un modo que permitan que puedan ser desarrollados con la precisión suficiente en los correspondientes Catálogos urbanísticos. En ningún caso podrán establecerse disposiciones contradictorias con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

h) Previsiones respecto de los bienes y obras de dominio público, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias, conforme a su legislación reguladora. En especial, señalamiento de los usos e intensidades de los bienes demaniales, así como la compatibilidad de usos distintos previstos para el subsuelo y el vuelo.

i) Carácter público o privado de las dotaciones urbanísticas que se establezcan.

j) Medidas para la protección y satisfacción de las exigencias del medio ambiente, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

k) Normas de protección ambiental precisas para hacer compatible con los usos colindantes la implantación de industrias que puedan adoptar las medidas necesarias para mantener los estándares medioambientales que se fijen.

l) Señalamiento de las circunstancias de acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan General de Ordenación, incluso parcial, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

m) Potestativamente, programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, o modalidad equivalente alternativa, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de las diferentes Administraciones públicas.

Artículo 60. Determinaciones de carácter específico en suelo urbano.

Además de las determinaciones de carácter general señaladas en el artículo anterior, los Planes Generales de Ordenación tendrán que contener las siguientes:

a) Delimitación gráfica de su perímetro.

b) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

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

d) Delimitación de las áreas que sean objeto de edificación o rehabilitación prioritaria, y determinación de sus condiciones y plazos.

e) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de esta clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes, su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público. En su caso, el Plan General de Ordenación establecerá porcentajes de reserva de suelo para las distintas dotaciones públicas que se prevean, en función de las necesidades específicas de cada concejo, debidamente justificadas, así como la posibilidad del intercambio posterior de las reservas de suelo entre los distintos usos dotacionales.

f) Reglamentación detallada de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, y plazos para la edificación y, en su caso, rehabilitación.

g) Determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i) Delimitación, en su caso, de polígonos o unidades de actuación respecto del suelo urbano no consolidado, y, eventualmente, el sistema de actuación que se considere adecuado para cada uno de dichos ámbitos de gestión.

j) Determinación del aprovechamiento medio aplicable al suelo urbano no consolidado, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente. A estos efectos, el Plan General de Ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio para cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores, en función de las características específicas de cada núcleo urbano, motivando adecuadamente esta decisión en la memoria del Plan.

k) Relación de los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se califiquen expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación por resultar disconformes con el mismo, así como las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, de acuerdo con el artículo 107 de este Texto Refundido.

l) Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

m) Señalamiento, en su caso, de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

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

o) Cuando el Plan General de Ordenación establezca unidades que precisen reforma interior, contendrá respecto de las mismas las siguientes determinaciones: delimitación de su perímetro; plazo para la aprobación del planeamiento de reforma; condiciones, plazos y prioridades para la urbanización; asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan; aprovechamiento medio de la unidad y el sistema de actuación; las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

Artículo 61. Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable el Plan General de Ordenación delimitará, en cada caso, y con arreglo a las determinaciones específicas establecidas en este Texto Refundido, las

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

distintas categorías de suelo que puedan existir, de conformidad con la legislación territorial, sectorial o urbanística. Establecerá las actuaciones y usos permitidos o que puedan ser autorizados, señalando sus condiciones urbanísticas; los usos incompatibles y, en general, todas las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y las edificaciones o espacios que por sus características especiales lo aconsejen, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

2. En especial, el Plan General de Ordenación establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, delimitando su perímetro, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipología y características de la edificación y, en su caso, rehabilitación, de conformidad con lo que se establezca el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, de manera que queden preservados sus especiales valores en cuanto exponentes de asentamientos tradicionales imbricados racionalmente en el medio rural asturiano.

Artículo 62. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable el Plan General de Ordenación establecerá:

a) Delimitación de sectores a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales, con fijación de la edificabilidad máxima por hectárea expresada en metro cuadrado de techo construible sobre rasante por metro cuadrado de suelo. La delimitación en sectores podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable. Podrá contemplarse también la subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.

Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de éste, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial. Si el Plan General no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de éste se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial.

b) Declaración de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, salvo que se estime que no existen necesidades urbanísticas que justifiquen dicha declaración, lo que deberá motivarse expresamente en la memoria del Plan. Se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en esta y otras clases de suelo, las áreas previstas para eliminar los déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios. Los porcentajes de suelo que sean objeto de urbanización prioritaria se determinarán por el Plan General de Ordenación en función de las necesidades específicas de cada concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el cincuenta por ciento de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes.

c) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado.

d) Determinación del aprovechamiento medio de cada sector, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente.

e) En su caso, el sistema o sistemas de actuación previstos para la ejecución de los diferentes sectores.

f) Criterios para el desarrollo de los sistemas locales y, en su caso, de los sistemas generales que el Plan General de Ordenación adscriba a un sector, en los porcentajes de reserva que se señalen reglamentariamente, y de un modo que permita que sean, a su vez, desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

ellos, el trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

g) Las determinaciones de planeamiento general contenidas, si procede, en los Planes Parciales que respete.

h) Delimitación, en su caso, de áreas de reserva de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonio municipal de suelo.

Artículo 63. *Determinaciones relativas al uso comercial y de servicios.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso comercial y de servicios, de acuerdo con los criterios señalados en los instrumentos de ordenación territorial y sectorial, preverá las reservas de suelo necesarias para estos equipamientos y también podrá preverlas para los casos de grandes centros comerciales, en función de las necesidades de la población actual y potencial. Dichas reservas formarán parte de las determinaciones de carácter general del planeamiento, como encuadrados en la estructura general y orgánica del territorio.

2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, los Planes Parciales contendrán las regulaciones que para estos usos requiera el desarrollo del correspondiente ámbito.

3. El Plan General de Ordenación contemplará como mínimo, a fin de garantizar su adecuada implantación, la interrelación entre el hábitat y estos equipamientos, los distintos niveles de necesidad de compra de los consumidores, y la localización de los establecimientos comerciales destinados a satisfacer las necesidades básicas de los consumidores, que responderá a criterios de proximidad, accesibilidad y comodidad para facilitar las compras cotidianas o frecuentes.

Artículo 64. *Determinaciones relativas al uso industrial.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso industrial evitando la dispersión del suelo así calificado y sin que se produzca un crecimiento discontinuo que encarezca excesivamente los costes destinados a proporcionar a estos suelos los accesos, urbanización y servicios necesarios, posibilitando la integración espacial entre los usos industriales y de servicios en general.

2. A las previsiones generales de contenido y documentación de los Planes Parciales o Especiales que, en su caso, se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo para estos usos, se añadirán las siguientes:

a) Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados en este párrafo siempre que se cubran las necesidades del área.

b) Las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

Artículo 65. Documentación.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación a que hacen referencia los artículos anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria, que establecerá los objetivos del Plan, y contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación, y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.

La Memoria se modulará en sus contenidos en función de las características del concejo y consiguiente nivel de desarrollo de sus determinaciones, e incluirá, en su caso, los pertinentes estudios complementarios sobre suelo, vivienda, tráfico y transportes. Asimismo analizará y justificará de forma especial la situación y las propuestas del Plan sobre la relación del concejo con su ámbito territorial, especialmente con los contenidos en el planeamiento territorial vigente. También incluirá un diagnóstico ambiental del concejo, fijando los indicadores de sostenibilidad.

En todo caso, habrá de motivarse expresamente toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones, contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y en la normativa sectorial aplicable, que solo tuvieran carácter indicativo.

b) Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, en su caso, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.

c) Planos de información y de ordenación del territorio comprendido, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión.

d) Estudio económico y financiero, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Su contenido será proporcionado a la complejidad de la ordenación y características del concejo.

e) El Plan General de Ordenación podrá contener un Programa de actuación que establezca los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar. En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo.

Sección 2.ª Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, estudios de implantación y catálogos urbanísticos**Artículo 66. Planes Parciales.**

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.

b) Sistemas generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en

los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo.

6. Si el Plan Parcial estableciere polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial.

Artículo 67. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional en los supuestos previstos en este Texto Refundido para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, conservación de determinados ámbitos del medio rural, equipamientos comerciales públicos y centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, polígonos y demás espacios sujetos a uso industrial, saneamiento urbano, ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, u otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas.

3. Los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o, excepcionalmente, sustituyan o modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan.

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

Artículo 68. Planes Especiales de Protección.

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales a fin de abarcar ámbitos de protección completos. En particular, los Planes Especiales que tengan por objeto proteger los espacios declarados como Bien de Interés Cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sectorial específica.

2. Los Planes Especiales de Protección pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general cuando su existencia venga así impuesta por una ley y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano o no urbanizable que no resulten contradictorias con la normativa específica de protección y guarden relación con la finalidad del Plan Especial.

Artículo 69. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, tienen por objeto la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como para la descongestión del suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación y otros fines análogos.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano, excepto que alguno de ellos no fuera necesario por no guardar relación con la reforma. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, el Plan Especial acompañará un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general y su incidencia sobre el mismo.

Artículo 70. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.

b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

Artículo 71. Estudios de Implantación.

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General de Ordenación.

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

a) Justificación de la necesidad o del emplazamiento.

b) Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.

c) Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

d) Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

e) Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.

f) Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación y depuración de vertidos.

g) Estudio y gestión del proyecto de obras.

3. Cuando así se determine específicamente en el Plan General o cuando las circunstancias territoriales o necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, irán acompañados de un Plan Especial.

Artículo 72. Catálogos urbanísticos.

1. Como desarrollo de las determinaciones generales establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico en los Catálogos urbanísticos se formalizarán, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

A tales efectos, los elementos que se incluyan en los Catálogos se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Salvo disposición en contrario del planeamiento, se entenderá afectada a la protección que dispense el Catálogo toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

2. El tratamiento específico que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los Catálogos urbanísticos será acorde con la legislación sectorial específica cuando estén sujetos a medidas dictadas al amparo de dicha legislación. Dicho tratamiento impedirá, en el entorno de dichos bienes, espacios o elementos, la realización de construcciones o instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración, en su caso, con el resto de la trama urbana.

3. El Catálogo urbanístico será vinculante para el planeamiento, que no podrá alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del Catálogo.

4. Los Catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos: memoria y demás estudios complementarios, planos de información, ficha de cada elemento catalogado, planos de situación y normativa de aplicación, diferenciada para cada grado o nivel de protección.

Sección 3.ª Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 73. Criterios de ordenación.

1. La declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas posibilitará la tramitación inmediata del instrumento de planeamiento urbanístico que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo, de conformidad con lo establecido en este Texto Refundido.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada, previa declaración de actuación urbanística concertada por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, se acomodará a las siguientes determinaciones:

a) Tramitación a través de un Plan Parcial o un Plan Especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los Planes Parciales.

b) En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general.

c) Los usos posibles deberán figurar en los correspondientes Planes Parciales y Especiales y reflejarán la programación anual de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

d) El Plan Parcial o Especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento.

e) En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones que se prevean.

Artículo 74. Usos específicos en las áreas urbanísticas concertadas.

Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

a) Residencial. Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro.

b) Polígonos y áreas industriales promovidos por el Principado de Asturias e incluidos en el correspondiente Programa de Actuación Territorial o instrumento de ordenación asimilado al mismo.

c) Equipamientos y sistemas: los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o remodelación urbanística.

d) Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a iniciativa propia o a petición de los Ayuntamientos.

Sección 4.ª Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 74 bis. Conveniencia de la ordenación especial.

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. Suelos de procedencia.

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.

b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.

c) Suelos urbanizables no sectorizados.

d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.

3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. *Procedimiento para la ordenación especial.*

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.

2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido.

Sección 5.ª Otros instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 75. *Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y calidad de las construcciones y edificaciones, y ser compatibles con el planeamiento territorial y urbanístico, y las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, con arreglo a su legislación específica.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios.

CAPÍTULO IV

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 76. *Apoyo a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística.*

Los organismos públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de planes y otros instrumentos de ordenación y, al efecto, facilitarán a los encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa.

Artículo 77. Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. Los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas concretas y, en su caso, para usos determinados, con el fin de estudiar la formulación o reforma de Planes Generales de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle. Dicho acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística enumerados en el apartado 1 de este artículo determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años con idéntica finalidad.

7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con el que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar.

Artículo 78. Información pública previa a la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier instrumento de ordenación urbanística, la Administración urbanística podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. En el caso de los Planes Generales de Ordenación, el Ayuntamiento deberá abrir necesariamente el período de información a que se refiere el apartado anterior, en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación. El resultado de dicho período, complementado, en su caso, con las modificaciones que el Ayuntamiento decida introducir a partir de las alegaciones presentadas, deberá constituir la base del proceso de elaboración del Plan.

3. El Principado de Asturias podrá establecer medidas de apoyo técnico y económico a actuaciones municipales de exposición y consulta de los proyectos urbanísticos que resulten de especial interés o dificultad, en particular cuando se realicen con medios telemáticos que faciliten el acceso de los ciudadanos a la información expuesta.

Sección 2.ª Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización**Artículo 79. *Ámbito de la iniciativa privada y competencias administrativas.***

1. La aprobación de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística constituye una competencia indisponible de las Administraciones públicas, que no podrá quedar vinculada en modo alguno por ningún tipo de acto o convenio.

2. Los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, a cuya tramitación se aplicará lo dispuesto en esta sección.

La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los Catálogos urbanísticos, corresponderá en todo caso a las Administraciones competentes para su aprobación. Las eventuales propuestas que presenten los particulares o que se deriven de convenios deberán ser informadas previamente por los servicios municipales y asumidas por la Administración urbanística.

Artículo 80. *Procedimiento aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística y a los proyectos de urbanización de iniciativa particular.*

1. La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización de iniciativa particular se ajustará al procedimiento previsto en este Texto Refundido para el instrumento de que se trate en cada caso, con las modificaciones expresamente previstas en esta sección.

2. El plazo para otorgar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la entrada de la documentación completa en el Registro municipal, reducidos a uno en el caso de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Si el Ayuntamiento no notifica dentro de este plazo su resolución al solicitante, se entenderá producida la aprobación inicial por silencio positivo y el solicitante podrá promover el trámite de información pública de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. El Ayuntamiento está obligado a someter a información pública en el plazo de un mes los instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización que hayan sido objeto de aprobación inicial, ya se haya producido ésta de forma expresa o por silencio administrativo. Sin perjuicio de ello, los interesados podrán promover la información pública con arreglo a las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la información pública en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados hasta el momento y la duración del período de información pública, y convocando a todos los interesados para que consulten la documentación en el Ayuntamiento, al que los comparecientes habrán de dirigir sus alegaciones. Se remitirá al Ayuntamiento una copia de la convocatoria.

b) El Ayuntamiento determinará lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible, durante el plazo aplicable.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite.

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada, mediante la copia de los anuncios publicados.

4. Una vez concluida la información pública, y recibido cuando sea necesario el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, o transcurrido el plazo de que dispone ésta para notificar dicho informe, el Ayuntamiento tendrá un plazo de dos meses para dictar acuerdo de aprobación definitiva, que se reducirá

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

a un mes en los Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, transcurrido el cual los respectivos instrumentos se entenderán aprobados por silencio administrativo y se procederá a su publicación en los términos previstos en el artículo 97 de este Texto Refundido.

Artículo 81. *Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector de suelo urbanizable prioritario, la Administración deberá aprobar al término del procedimiento establecido el Plan Parcial del sector, basándose en alguno de los presentados, siempre que carezca de vicios formales o deficiencias documentales graves.

2. Una vez presentado un Plan, si el Ayuntamiento lo considera necesario por concurrir razones objetivas de interés público, podrá abrir un plazo máximo de dos meses para la presentación de otras propuestas, o bien presentar por sí mismo una alternativa.

3. En todo caso, el Ayuntamiento decidirá motivadamente entre las distintas propuestas presentadas, teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan, y pudiendo introducir en los mismos las modificaciones que demanden la satisfacción de los intereses públicos.

Artículo 82. *Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable no prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector del suelo urbanizable no prioritario, el Ayuntamiento deberá aprobarlo, una vez introducidas, en su caso, las modificaciones necesarias, o rechazarlo, pero en este caso deberá indicar expresamente en la motivación del acuerdo cuáles son las circunstancias y determinaciones que considera necesarias para dar paso a la ordenación de ese sector.

2. Esas circunstancias y determinaciones podrán referirse, entre otras cuestiones, a las obras de conexión a los sistemas generales, a las dotaciones públicas que considera mínimas, a los usos más convenientes en ese sector o a la sucesión temporal que considere necesaria entre los procesos de urbanización de distintos sectores del suelo urbanizable.

3. Esta motivación vinculará a la Administración respecto a la aprobación futura del Plan Parcial de ese sector.

4. En caso de que se produjera un cambio de criterio, deberá razonarse su fundamento, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Artículo 83. *Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de consignar, además de los obligatorios en todo tipo de Planes Parciales, los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuenten el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 84. *Elaboración.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística serán elaborados y tramitados por los Ayuntamientos, salvo los supuestos en que la competencia corresponda al Principado de Asturias, y sin perjuicio de lo que se establece en la sección anterior respecto a los instrumentos de iniciativa particular, y en el artículo 17 de este Texto Refundido respecto a las actuaciones que promueva la Administración autonómica.

2. Los Ayuntamientos podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a técnicos de la Corporación o encomendarla a facultativos competentes, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

3. Los Ayuntamientos que carezcan de medios suficientes podrán solicitar la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística al Principado de Asturias, con arreglo a la normativa de régimen local.

4. Cuando sea necesaria la aprobación de un Plan General de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de un concejo o para la adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio, de forma que su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno podrá requerir motivadamente a un Ayuntamiento, previa audiencia del mismo, que formule un Plan General y comience su tramitación, señalando un plazo para ello. Si se incumple ese plazo, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime necesario, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

Subsección 1.ª Planes Generales de Ordenación intermunicipales

Artículo 85. *Planes Generales de Ordenación intermunicipales.*

1. Si las necesidades urbanísticas intermunicipales hacen necesario el planeamiento conjunto de varios concejos, en defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, la Administración del Principado de Asturias, a instancia de uno de los concejos o de oficio, podrá disponer la elaboración de un Plan General de Ordenación que abarque a todos los concejos afectados, previa audiencia de los mismos.

2. La Administración del Principado de Asturias determinará la extensión territorial del Plan, la entidad local que hubiere de redactarlo y los términos en que los concejos afectados deben contribuir a los gastos.

3. El Plan se limitará a establecer el ámbito geográfico y las determinaciones vinculantes que en su caso deban ser incluidas en los respectivos Planes Generales de Ordenación de ámbito municipal. En tal caso, la aprobación del Plan intermunicipal obligará a los Ayuntamientos afectados a modificar o revisar los respectivos Planes Generales municipales.

4. La tramitación de estos Planes intermunicipales se ajustará al procedimiento establecido en este Texto Refundido para los Planes Generales de Ordenación, correspondiendo su aprobación inicial al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y su aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. Se garantizará en todo caso la audiencia de los Concejos afectados.

Subsección 2.ª Tramitación del planeamiento general

Artículo 86. *Aprobación inicial e información pública de los Planes Generales de Ordenación.*

1. Una vez formulado un Plan General de Ordenación, el Ayuntamiento lo aprobará inicialmente y acordará su sometimiento a información pública.

2. La información pública tendrá una duración mínima de dos meses, será anunciada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y se tramitará de acuerdo con lo que dispongan las normas reglamentarias aplicables.

3. De forma simultánea a la información pública, se realizarán los trámites de audiencia y de solicitud de informes que sean preceptivos conforme a la normativa sectorial y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial. Transcurridos los respectivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario.

Artículo 87. *Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en caso de delegación de la competencia autonómica.*

1. Si el Ayuntamiento tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva del planeamiento general, solicitará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, una vez concluido el trámite de información pública, un informe sobre el proyecto de Plan General. El Ayuntamiento deberá introducir en el proyecto, antes de remitirlo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, las modificaciones que considere necesarias para atender al resultado de la información pública o de los informes o alegaciones presentados por las Administraciones o entidades.

2. El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias será vinculante en lo que se refiera a la legalidad del Plan y a la tutela de intereses supramunicipales. La inobservancia de dicho informe determinará la nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, así como la revocación por el Consejo de Gobierno de la delegación de la competencia autonómica, previa audiencia del Ayuntamiento afectado. En este caso, será de aplicación lo previsto en el artículo 88 de este Texto Refundido, y sólo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el acuerdo de aprobación definitiva que se produzca en aplicación de lo previsto en el precepto citado.

3. Si el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se pronuncia favorablemente sobre el conjunto del proyecto, podrá continuar su tramitación, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de introducir las modificaciones, en su caso, requeridas antes de decidir sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

4. Si el pronunciamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias fuera desfavorable, el Ayuntamiento deberá solicitar un nuevo informe, una vez subsanadas las deficiencias advertidas.

5. El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

6. La aprobación definitiva no podrá entenderse producida en ningún caso por silencio administrativo.

Artículo 88. *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en los demás casos.*

1. Si el Ayuntamiento no tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva, una vez concluidos los trámites de información pública y audiencia y solicitud de informes, y a la vista de su resultado, decidirá sobre la aprobación provisional del Plan General de Ordenación con las modificaciones que en su caso procedieran.

2. El Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente se someterá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación definitiva. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, aprobará el Plan, en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones y así se haga constar en el acuerdo de aprobación, debiendo, en todo caso, notificar el Ayuntamiento a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haber subsanado las deficiencias y modificaciones que correspondan.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias sólo podrá obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales haya asumido competencias el Principado de Asturias.

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva si la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no ha notificado su resolución al

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su Registro.

Subsección 3.^a Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación

Artículo 89. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación.*

1. La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las modificaciones que se señalan en este artículo.

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

3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

4. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

Artículo 90. *Tramitación de los Planes Especiales municipales que no desarrollen un Plan General de Ordenación y de los Estudios de Implantación.*

1. La tramitación de los Planes Especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación se regirá por su normativa sectorial específica y, en su defecto o de forma supletoria, por el presente artículo.

2. Los Planes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento y sometidos a información pública en los términos previstos para el planeamiento general.

3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El informe será vinculante para el Ayuntamiento en los mismos términos previstos para el planeamiento general.

4. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.

Subsección 4.^a Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 91. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas.*

Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días.

Subsección 5.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 91 bis. Actuaciones previas.

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del 60 por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

- a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.
- b) Número de viviendas protegidas a realizar.
- c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.
- d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
- e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.
- f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.
- g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.
- i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.
- k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. *Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.*

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días,

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del 20 por ciento de los gastos de urbanización. Dicha garantía se formalizará de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público. De forma alternativa o complementaria a la anterior, podrá constituirse sobre las fincas del ámbito del plan especial una garantía real de acuerdo con la legislación aplicable.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un 8 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea. Dicha garantía se formalizará de acuerdo con lo previsto en la legislación de contratos del sector público. De forma alternativa o complementaria a la anterior, podrá constituirse sobre las fincas del ámbito del plan especial una garantía real de acuerdo con la legislación aplicable.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto,

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización.

Subsección 6.^a Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

Artículo 92. *Tramitación de los Estudios de Detalle.*

1. Una vez aprobados inicialmente los Estudios de Detalle, se someterán a información pública durante un mes para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

2. A la vista del resultado de la información pública, el órgano competente del concejo los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 93. *Aprobación de Catálogos urbanísticos.*

La aprobación de los Catálogos urbanísticos se producirá simultáneamente con la del planeamiento urbanístico, pero en expedientes separados. Las modificaciones de los Catálogos urbanísticos se sujetarán a las mismas prescripciones dispuestas para la modificación del planeamiento al que completan.

Artículo 94. *Aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

Para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local, siempre que se aprueben con independencia del planeamiento urbanístico general o de desarrollo.

Subsección 7.^a Otras disposiciones

Artículo 95. *Excepciones al silencio administrativo positivo.*

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

2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el instrumento de ordenación urbanística contuviere determinaciones contrarias a la ley o a instrumentos de ordenación de superior jerarquía, o cuando la aprobación esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Artículo 96. *Deber de información.*

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

Artículo 97. *Publicación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva.

2. Cuando el instrumento de ordenación urbanística se apruebe por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido y alcance

previstos en el apartado anterior. En el caso de planeamiento de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del plan podrán instar su publicación.

CAPÍTULO V

Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 98. Vigencia.

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

Artículo 99. Revisión de los Planes Generales de Ordenación.

1. Se entiende por revisión de los Planes Generales de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida.

La clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan General de Ordenación.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se considerarán como modificaciones de los mismos, aunque dichas alteraciones lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

3. La revisión de los Planes Generales de Ordenación se sujetará al mismo procedimiento aplicable a su tramitación.

4. Cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 84 de este Texto Refundido, la Administración del Principado de Asturias podrá requerir motivadamente la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 102 de este mismo Texto.

Artículo 100. Revisión del Programa de actuación.

1. Los Ayuntamientos deberán revisar como mínimo cada cuatro años, en caso de que existan, los Programas de actuación que formen parte de los Planes Generales de Ordenación.

2. En su caso, la revisión del Programa de actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, a no ser que con motivo de la revisión del Programa se introduzca alguna modificación en el planeamiento general, en cuyo caso se aplicarán las normas de procedimiento relativas a ésta.

Artículo 101. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona, produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarla se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

de las nuevas zonas verdes y espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

3. Cuando la modificación tenga por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable del Consejo de Estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél.

Artículo 102. *Suspensión de planeamiento urbanístico.*

1. Excepcionalmente, y cuando la aplicación de un instrumento de planeamiento urbanístico dé lugar a la situación prevista en el apartado 4 del artículo 84 de este Texto Refundido, el Consejo de Gobierno podrá, tras oír a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, suspender en todo o en parte su vigencia para que se proceda a la revisión, señalando un plazo para ello.

2. Si se incumple ese plazo, el Consejo de Gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

3. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

4. En tanto no se apruebe el Plan revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.

CAPÍTULO VI

Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 103. *Ejecutividad.*

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

Artículo 104. *Declaración de utilidad pública.*

1. La aprobación de instrumentos de ordenación urbanística, así como delimitaciones de polígonos y unidades de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.

2. Podrán ser también beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes u obras determinadas.

3. En los instrumentos de ordenación urbanística se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aún cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito.

4. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Artículo 105. *Obligatoriedad.*

1. Los particulares y las Administraciones públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones del planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio Plan y, en su

defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y Ordenanzas municipales.

3. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 106. *Usos y obras provisionales.*

No obstante la obligatoriedad de observancia de los instrumentos de ordenación urbanística, si no hubieren de dificultar su ejecución, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

Artículo 107. *Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*

1. Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo se considerarán fuera de ordenación, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

Necesariamente el planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural declarará fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por su normativa sectorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

5. En todo caso, las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento han de contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, y de acuerdo con este artículo.

CAPÍTULO VII

Determinaciones legales sustantivas de directa aplicación

Artículo 108. *Naturaleza y efectos.*

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

Artículo 109. *Adaptación al entorno.*

Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos rurales que posean

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

Artículo 110. Terrenos próximos a la costa.

1. No podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos incluidos en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, ni ampliar en dirección al mar los núcleos rurales dentro de la citada franja, salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de Gobierno lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera o por motivos justificados de interés público. El Plan Territorial Especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja.

2. Lo establecido en el apartado anterior respecto a los suelos urbanizables no será de aplicación a la clasificación de suelo urbanizable, como ampliación de suelo urbano ya existente en la citada franja a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, y siempre que dicha ampliación se produzca en dirección contraria a la ribera del mar.

3. Sin necesidad de recurrir a lo previsto en el apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación podrán incluir reservas de suelo que permitan el mantenimiento o la ampliación de actividades industriales implantadas en la franja a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo, y que sean de difícil o imposible ubicación o traslado a otros lugares, siempre que se trate de industrias de interés regional. El planeamiento general deberá justificar expresamente en su memoria la inclusión de estas reservas, así como prever medidas que reparen o minimicen el impacto ocasionado y cualesquiera otras que al efecto se determinen con la finalidad de revertir en la recuperación de la costa. En todo lo relativo a estas reservas, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Cuando el suelo afectado por la reserva esté comprendido en el término municipal de varios concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar lo previsto en el artículo 85 de este mismo Texto.

4. Lo previsto en los párrafos anteriores no afectará a los terrenos que se declaren como Reservas Industriales de Interés Regional, pudiéndose clasificar como urbanizable el suelo anexo a una industria de interés regional, siempre y cuando se justifique la necesidad de afectación de dicho suelo a los usos propios de la industria.

El otorgamiento de la calificación de Reservas Industriales de Interés Regional corresponderá al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta conjunta de las Consejerías competentes en materia de industria y ordenación del territorio y urbanismo, y a solicitud de parte interesada, previo informe justificativo en el que se tendrán en cuenta circunstancias tales como el empleo de la instalación, su grado de obsolescencia y su interés para la economía regional.

5. En todo caso, y dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la implantación de nuevos usos o el aumento de la intensidad en la utilización del suelo no urbanizable situado en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, así como la ampliación de los núcleos rurales o actividades económicas situadas en esa zona, afectan a intereses supramunicipales y, en consecuencia, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias respecto al planeamiento general, especial o de desarrollo que los prevea.

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 111. *Régimen jurídico.*

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

Artículo 112. *Clases de suelo.*

Los Planes Generales de Ordenación clasificarán el suelo de los concejos en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 113. *Suelo urbano.*

Constituirán suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

A los efectos de este Texto Refundido, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

b) Los terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el Plan General de Ordenación determine.

c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 114. *Suelo urbano consolidado y no consolidado.*

1. El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y no consolidado.

2. Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de este artículo, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.

3. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

4. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan General de Ordenación. Si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan General de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo.

Artículo 115. Suelo no urbanizable.

1. Constituirán suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales, o en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

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

2. Constituyen suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el Plan General de Ordenación. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana.

Artículo 116. Suelo urbanizable.

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación no clasifique como suelo urbano ni como suelo no urbanizable, y podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en este Texto Refundido y en el planeamiento aplicable.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de este Texto Refundido, el planeamiento podrá delimitar, dentro del suelo urbanizable, los sectores que hayan de ser objeto de urbanización prioritaria para satisfacer las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 117. Principios generales.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística o, en virtud de la misma, en los instrumentos de ordenación urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

Sección 1.ª Derechos y deberes en suelo urbano**Artículo 118.** *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística, completar, en su caso, la urbanización, y edificar los terrenos en las condiciones y plazo establecidas en la licencia.

Artículo 119. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán el derecho de edificar los terrenos, en las condiciones y plazo que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística, una vez completada su urbanización para que adquieran la condición de solares, en los términos que se indican en los siguientes apartados.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya establecido al amparo del artículo 60. j) de este Texto Refundido. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en los casos ya expresados.

El planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio. Asimismo, podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por cien a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la conservación de elementos del inmueble.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la ejecución material de dicho planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de actuación en la que sus terrenos resulten incluidos.

c) En su caso, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

d) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización.

e) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.

4. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval, o afección real registral, u otras garantías reglamentariamente establecidas, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante.

Artículo 120. Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.

Excepcionalmente, y sin perjuicio de los deberes establecidos en el artículo 106 de este Texto Refundido, en casos justificados podrán autorizarse antes del inicio del proceso de gestión del Plan, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales o terciarios en las zonas en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan según lo establecido en el artículo anterior, prestando garantías suficientes. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Sección 2.ª Derechos y deberes en suelo no urbanizable**Subsección 1.ª Disposiciones generales****Artículo 121. Régimen del suelo no urbanizable.**

1. La utilización del suelo no urbanizable se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y planes especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

2. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante la correspondiente Evaluación de Impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos.

Artículo 122. Categorías de suelo no urbanizable.

1. A los efectos de este Texto Refundido, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo no urbanizable de interés, compuesto por aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías de este artículo, deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponerlo así el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se clasificarán también como suelo no urbanizable de interés los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

c) Suelo no urbanizable de costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte.

e) Núcleo rural, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, la normativa sectorial podrá establecer otras subdivisiones dentro de esta categoría, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de ésta.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

3. Los Planes Generales de Ordenación que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo, o, en su caso, por la normativa sectorial, que puedan ser de aplicación en cada medio.

Artículo 123. *Clases de usos en suelo no urbanizable.*

Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia los Planes Generales de Ordenación:

- a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.
- b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del presente Texto Refundido.
- c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.
- d) Usos prohibidos, que son aquellos que los Planes Generales de Ordenación imposibilitan en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Artículo 124. *Usos para vivienda.*

1. Fuera de los núcleos rurales no se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a vivienda, salvo en aquellas zonas del suelo no urbanizable de interés en que el planeamiento urbanístico así lo disponga para permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. En estas zonas, el planeamiento podrá autorizar construcciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la ordenación urbanística acerca de la superficie mínima de parcela y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento urbanístico, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse, siempre que no se trate de construcciones que el planeamiento califique expresamente como fuera de ordenación, obras de mantenimiento de las construcciones existentes y, de forma excepcional, de ampliación, cuando se trate de viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación. También podrá autorizarse, en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico, la construcción de una vivienda nueva, a no más de quince metros de las preexistentes, en los conjuntos compuestos por una o más viviendas y una explotación agraria que se definan como quintana tradicional asturiana. Estas obras deberán ajustarse a la tipología tradicional, en los términos en que esté definida respecto a los núcleos rurales.

Artículo 125. *Segregaciones o divisiones de fincas.*

1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística. Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable.

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

Artículo 126. Condiciones de la edificación.

En el suelo no urbanizable no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviere resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente. Se exceptúan aquellas construcciones para las cuales esta exigencia carezca de sentido y el planeamiento no exija la disponibilidad de otros servicios.

Artículo 127. Realización de actividades al servicio de las obras públicas.

1. Dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa urbanística aplicable, cabe realizar transitoriamente en el suelo no urbanizable actividades al servicio de las obras públicas. Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio. Ello, sin menoscabo de la Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si éste fuera necesario.

Artículo 128. Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social.

1. Podrá autorizarse la instalación en el suelo no urbanizable de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no la contemple.

2. Sólo se podrá autorizar dicha instalación en áreas del suelo no urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente.

3. Cuando el Plan General de Ordenación no contemple expresamente la instalación de la actividad, equipamiento o dotación de que se trate, será necesario aprobar, antes de proceder a la autorización, un Estudio de Implantación. En este caso, para la autorización de la instalación bastará la licencia urbanística municipal.

4. En el Plan General de Ordenación o en el Estudio de Implantación, podrá preverse que el promotor de instalación abone, antes de la obtención de la licencia, un canon de cuantía no superior al cinco por ciento del importe del proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural.

5. En estos casos, el propietario deberá cumplir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga, en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

c) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.

Artículo 129. Usos industriales.

1. La implantación en el suelo no urbanizable de actividades económicas industriales y de servicios se considerarán con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo. En el caso de industrias vinculadas al medio rural, o actividades que por su propia naturaleza no exijan una localización dispersa,

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

el Plan General posibilitará su emplazamiento en pequeñas áreas industriales adecuadamente integradas en su entorno.

2. En suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial pero que no hayan sido objeto de la necesaria gestión, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias construcciones destinadas a fines industriales.

3. Dicha autorización se concederá a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 132 de este Texto Refundido.

4. En todo caso, la actuación a autorizar habrá de cumplir las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin que pueda superarse la edificabilidad media que éste establezca y debiendo garantizarse adecuadamente la seguridad, salubridad y la no contaminación.

5. El terreno dispondrá o será dotado de acceso rodado satisfactorio por el propietario, que, además, se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los servicios ejecutados que fuesen de interés general serán tenidos en cuenta en el futuro reparto de cargas y beneficios.

Artículo 130. *Usos agrícolas y ganaderos.*

1. Se permitirá la ampliación de las naves agrícolas o ganaderas ubicadas fuera de la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, aunque el planeamiento no contemple la citada ampliación, siempre que venga exigida por la normativa comunitaria, y su titular no disponga de la posibilidad de concentrar varias instalaciones en una sola cuya ampliación sí esté permitida por el planeamiento.

2. La ampliación requerirá, cuando el planeamiento no la contemple, la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 132 de este Texto Refundido.

3. Cuando la ampliación pretenda llevarse a cabo en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, se aplicarán las normas relativas al suelo no urbanizable de costas sin variación alguna.

Subsección 2.^a Autorización previa de usos

Artículo 131. *Autorización previa.*

1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables.

2. La citada autorización previa no será exigible respecto de las obras y usos en suelos que tengan la condición de núcleo rural, y respecto de los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.

3. La autorización a que se refiere el apartado 1 de este artículo solo será necesaria en aquellos supuestos en que tal competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, en los términos establecidos en el artículo 10, apartado 5, de este Texto Refundido.

Artículo 132. *Procedimiento.*

El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones a las que se refiere el artículo precedente es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística, y se desarrollará del modo siguiente:

a) La petición del interesado, formulada en los términos que se establezcan reglamentariamente, será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada,

elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

b) Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren sin embargo expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización.

c) Cuando la facultad de autorizar compete al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Subsección 3.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de costas

Artículo 133. Delimitación.

1. El planeamiento general calificará como suelo no urbanizable de costas, en todo caso y con carácter mínimo, los terrenos situados en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal. El plan territorial especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja.

2. El planeamiento general podrá extender la calificación de suelo no urbanizable de costas a partir del mínimo indicado en el apartado anterior, en función de las características específicas del tramo litoral y teniendo en cuenta la situación de las carreteras más próximas a la costa, la protección de las vistas al mar y de las áreas de influencia de las playas y los demás factores que se consideren relevantes.

Artículo 134. Zona de protección específica.

1. Se entenderá por zona de protección específica una franja de cien metros de anchura, medidos en proyección horizontal, a contar desde el final de la servidumbre de protección a que se refiere la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.

3. Los usos para vivienda y actividades compatibles con la misma que se produzcan en núcleos rurales gráficamente delimitados con precisión suficiente en el planeamiento podrán ejecutarse con arreglo al régimen ordinario previsto para el suelo no urbanizable, sin necesidad de solicitar la autorización específica regulada en este artículo.

4. Fuera de los núcleos rurales no se autorizarán en ningún caso usos residenciales ni caravanas o instalaciones semejantes. Podrá autorizarse, con sujeción en todo caso al procedimiento establecido en el presente artículo, la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.

5. Si en el plazo de dos meses desde la entrada de la solicitud en su Registro no se hubiera notificado el acuerdo del Consejo de Gobierno, se podrá entender desestimada la solicitud.

Artículo 135. Determinaciones sobre los usos.

1. En el suelo no urbanizable de costas el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 123 de este Texto Refundido, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, las siguientes determinaciones:

a) Usos permitidos: agrícolas y forestales que no comporten edificación.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

b) Usos autorizables: accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas. Más allá de la franja de quinientos metros se podrá considerar como usos autorizables las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial.

c) Usos incompatibles y prohibidos: los restantes usos, en especial la edificación residencial salvo en los núcleos rurales y las caravanas e instalaciones semejantes.

2. Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 de este Texto Refundido. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, podrá solicitarse autorización específica al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en el artículo 134 de este mismo Texto. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística.

3. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de planeamiento general, o que no recojan en el planeamiento general la categoría de suelo no urbanizable de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en el planeamiento territorial aprobado por el Principado de Asturias, con la excepción de los núcleos rurales tradicionales y del suelo que se clasifique como urbano.

Subsección 4.^a Núcleos rurales

Artículo 136. *Núcleos rurales.*

1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana en los términos establecidos en el artículo 113, apartado a), de este Texto Refundido.

2. En orden a la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

3. El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General de Ordenación en tal sentido.

Artículo 137. *Requisitos para la delimitación de núcleos rurales.*

1. El Plan General de Ordenación concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser clasificada como núcleo rural.

Tal condición se adquiere mediante la mera concurrencia de dichos requisitos, siendo esta simple circunstancia la que determina la asignación al suelo afectado de las posibilidades edificatorias que el planeamiento reconozca a los núcleos rurales.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 131 de este Texto, en su caso, sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo rural, para lo cual éste ha de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística.

2. Los instrumentos de planeamiento en los que se delimiten núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

A los efectos de establecer tal régimen de distancias y limitaciones, se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que en cada caso ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras.

Artículo 138. *Condiciones de la edificación.*

1. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el planeamiento urbanístico general y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

En la delimitación de los núcleos rurales se deberá tener en cuenta la conveniencia de potenciar el aprovechamiento del interior del núcleo, así como la de evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de los residentes. El planeamiento no podrá autorizar en ningún núcleo rural un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente. Se considerará a estos efectos que la rehabilitación de construcciones ya existentes no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas.

2. Dentro de los núcleos rurales catalogados, con independencia de la protección que merezcan, en su caso, en consideración a su posible valor cultural, y con arreglo a su legislación sectorial específica, toda edificación de nueva planta o modificación de las construcciones existentes deberá adaptarse al entorno y cumplir los requisitos de tipología que se establezcan. Todas las construcciones, y en especial las destinadas a vivienda, deberán ajustarse a la tipología tradicional, descartando el uso de materiales y formas características del medio urbano. Para llevar a cabo dicha exigencia, los Ayuntamientos o el Principado de Asturias deberán aprobar normas urbanísticas que concreten las características, en cuanto a estética y materiales, de la tipología tradicional.

Fuera del núcleo las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

3. El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.

4. El planeamiento urbanístico establecerá la superficie mínima necesaria para poder edificar, que se aplicará a la construcción de nuevas edificaciones o a la sustitución de las existentes, pero no a las obras de rehabilitación que respeten, en cuanto al aspecto externo, la tipología tradicional del edificio, o la recuperen. Asimismo, el planeamiento establecerá la superficie máxima de las edificaciones.

5. A través del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias se procederá en todos los casos a fijar la superficie mínima edificable en los núcleos rurales, clasificándolos en función de su densidad. El planeamiento municipal podrá exigir una superficie mínima superior. En la fijación de la superficie mínima edificable se deberá distinguir entre el interior del núcleo, en el que se respetarán las formas de ocupación tradicionales y se podrá incluso prescindir de la exigencia de una superficie mínima edificable, y las demás parcelas que formen parte del núcleo rural.

6. En las condiciones establecidas por el planeamiento municipal o, en su caso, en el Catálogo de Núcleos Rurales, y siempre que no lo impida el respeto a la armonía del entorno exigida por el apartado 2 de este artículo y por el artículo 109 del presente Texto Refundido, se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas.

7. Las expresadas viviendas habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el respectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8. Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento, preservando su naturaleza y sus características peculiares.

Sección 3.ª Derechos y deberes en suelo urbanizable

Artículo 139. *Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en los términos previstos en los apartados siguientes. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración urbanística actuante la aprobación del correspondiente Plan Parcial, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate al amparo del artículo 62, a) de este Texto Refundido.

2. En el suelo urbanizable prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

3. En el suelo urbanizable no prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable.

En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del suelo urbanizable no prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

Artículo 140. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono o unidad de actuación en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al polígono, unidad de actuación correspondiente, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el planeamiento.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio. No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la

Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.

e) Costear o ejecutar la urbanización del polígono correspondiente.

f) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.

2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

Sección 4.ª Reglas comunes

Artículo 141. Deberes derivados de la normativa sectorial.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio cultural y sobre rehabilitación urbana.

2. El suelo estará sujeto, con independencia de su clasificación urbanística, a las vinculaciones derivadas de la legislación en materia de costas, aguas, infraestructuras, y demás normas sectoriales que incidan sobre el uso de los terrenos.

Artículo 142. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 143. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Los concejos podrán imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan de dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras impuestas.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Artículo 144. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación de las edificaciones.

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación y rehabilitación por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Los Ayuntamientos podrán bonificar las tasas por expedición de licencias de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

3. Las políticas de ayudas económicas que instrumente el Principado de Asturias para conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que en dichas actuaciones asuman los entes locales, con arreglo a sus posibilidades.

Artículo 145. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

1. La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes establecidos por la normativa urbanística, en los términos establecidos en la legislación estatal, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. La inscripción registral de las situaciones y actos jurídicos de carácter urbanístico, así como los efectos de la misma, se regirán por su normativa específica.

3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al título la cedula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.

Artículo 146. *Declaración de obra nueva.*

Para las escrituras de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

TÍTULO V

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 147. *Contenido y titularidad de la gestión urbanística.*

1. La gestión urbanística comprende las actividades de ejecución del planeamiento que lleven a la urbanización o a la conversión en solares de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, a la edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección.

2. La gestión del suelo no urbanizable se regirá por su normativa específica.

3. La dirección y responsabilidad de la gestión urbanística corresponderá en todo caso a la Administración, a la que incumbe asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por la normativa y el planeamiento urbanístico, así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares. La Administración podrá asumir también, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados.

4. A fin de garantizar los intereses públicos supramunicipales, especialmente en lo relativo a la vivienda, el medio ambiente y la ordenación del territorio, el Principado de Asturias intervendrá en la gestión urbanística cuando lo haga necesario la inactividad de los entes locales, en los términos previstos en este Texto Refundido y en el resto de la normativa urbanística.

5. Sin perjuicio de la dirección y responsabilidad públicas, se promoverá la colaboración de los propietarios y de otros particulares en el desarrollo de la gestión urbanística.

Artículo 148. *Presupuestos jurídicos de las actuaciones de urbanización y edificación.*

1. Con la excepción de los usos y obras provisionales, la ejecución de actuaciones de urbanización o edificación requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento

urbanístico exigible en cada caso y además, cuando sea necesaria, la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2. Se actuará necesariamente mediante polígonos o unidades de actuación en el suelo urbanizable, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, y en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en que el Plan General lo establezca mediante la delimitación de las correspondientes unidades, en los términos de lo dispuesto en el artículo 150, apartado 4, de este Texto Refundido.

Artículo 149. *Planeamiento exigible para ejecutar actuaciones de gestión.*

1. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de detalle.

2. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación de un Plan Parcial. La aprobación del Plan Parcial podrá ser simultánea a la del Proyecto de Actuación o instrumento análogo de gestión.

3. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

CAPÍTULO II

Actuación mediante polígonos o unidades de actuación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 150. *Requisitos de los polígonos y unidades de actuación.*

1. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

3. No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, quedarán incluidos en polígonos o, en los supuestos previstos en el apartado 2 de este mismo artículo, unidades de actuación.

5. No podrán delimitarse polígonos o unidades en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido.

Artículo 151. *Procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación y subdivisión de sectores.*

1. Los polígonos o unidades de actuación podrán delimitarse en el Plan General de Ordenación o en el Plan Parcial, o en una modificación de éstos, o, en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Cuando no se contuviera en el planeamiento, la delimitación de polígonos o unidades de actuación se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

En todo caso, la Administración deberá notificar personalmente la aprobación inicial y la convocatoria de la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación. Para estos propietarios, el plazo de la información pública empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

3. La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de las solicitudes de delimitación presentadas por particulares respecto a sectores en los que ya esté aprobado el planeamiento general o parcial exigible para llevar a cabo actuaciones de gestión. Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente.

4. Una vez aprobada inicialmente la solicitud, la Administración deberá someterla a información pública con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 80 de este Texto Refundido.

5. Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las limitaciones establecidas en el artículo 95 de este Texto Refundido.

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

Artículo 152. *Cómputo de la superficie de los terrenos en orden a la adopción de acuerdos.*

Cuando la normativa urbanística requiera, para una determinada actuación, que estén de acuerdo los propietarios que representen un determinado porcentaje de la superficie de un polígono, unidad de actuación u otro ámbito espacial, y alguna de las fincas incluidas en el mismo pertenezcan pro indiviso a varias personas, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que corresponda a los comuneros que se hayan manifestado a favor de la actuación proyectada, queda incluida en el grupo de los terrenos cuyos propietarios son favorables a la actuación, sin necesidad de que todos los comuneros estén de acuerdo ni de que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables al mismo. A los efectos de cómputo de superficies, se tendrá en cuenta la existente en la realidad física.

Artículo 153. *Sistemas de actuación.*

1. En el suelo urbanizable prioritario, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la siguiente Sección de este mismo Capítulo.

2. En el suelo urbanizable no prioritario o en el suelo urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado 2 anterior, los sistemas de actuación son los siguientes:

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

Artículo 154. *Elección del sistema de actuación.*

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, Especial, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes. Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado en el artículo 151 para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación.

Artículo 155. *Polígonos o unidades de actuación con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono o unidad de actuación excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación y afectados a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación o a ampliar el patrimonio municipal de suelo.

3. Los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación respectivos en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

Artículo 156. *Polígonos o unidades de actuación con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, la diferencia se hará efectiva con arreglo a la modalidad de actuación que la Administración urbanística entienda más adecuada, de entre las previstas en el siguiente apartado.

2. La Administración urbanística podrá proceder, indistintamente, para compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos urbanísticos no materializables, a la disminución de la carga de urbanizar en cuantía igual al valor de la diferencia de aprovechamientos, en cuyo caso la disminución será sufragada por la Administración actuante, o bien a hacer efectiva la diferencia en otros polígonos o unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, o bien mediante el abono en metálico de su valor urbanístico.

Artículo 157. *Aprovechamiento correspondiente a los bienes de dominio público.*

1. Cuando en un polígono o unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la Administración urbanística actuante.

Artículo 158. *Gastos de urbanización.*

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo..

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

c) El coste de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de éstos podrá realizarse, previo acuerdo entre los propietarios interesados y el agente, público o privado, encargado de la urbanización, cediendo aquéllos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos en la proporción que se estime suficiente para cubrir los citados gastos de urbanización.

Artículo 159. *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general o de desarrollo. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, refiriéndose a todas las determinaciones que el planeamiento prevea.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos del proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable. En su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en este Texto Refundido para los Estudios de Detalle, con la particularidad de que el plazo de información pública será de veinte días. Si en el trámite de información pública no se presentan alegaciones, la aprobación inicial de los Proyectos de Urbanización tendrá el valor de aprobación definitiva.

5. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente que lo ejecute, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo abarcar, entre otras, las obras necesarias para que un terreno alcance la condición de solar u otras complementarias derivadas del proyecto de edificación.

Sección 2.ª *Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario*

Artículo 160. *Urbanización a cargo de los propietarios.*

1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.

2. Dicha facultad se deberá ejercer presentando a la Administración urbanística actuante, dentro de dicho plazo, el Proyecto de Actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido, con el contenido y las mayorías reguladas en dicho precepto. Una vez aprobado el proyecto, la gestión del polígono o unidad de actuación quedará sometida a las normas que rigen el sistema de compensación. Al fijar los plazos de urbanización y edificación, la Administración deberá tener en cuenta el carácter prioritario de la actuación.

3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.

4. En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan General de Ordenación en el que se establezca la consideración de un sector como urbanizable prioritario, o de la aprobación de la modificación del planeamiento general en la que se haya introducido dicha calificación, el Ayuntamiento deberá haber aprobado el Plan Parcial

correspondiente sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 165 de este Texto Refundido.

Artículo 161. *Actuación en caso de vencimiento del plazo.*

1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.

2. Si la Administración urbanística opta por la gestión directa, podrá aplicar el sistema de cooperación o el de expropiación o bien aprobar en el plazo máximo de dos meses un Proyecto de Actuación, de común acuerdo con la sociedad urbanística pública que, en su caso, vaya a asumir la condición de urbanizadora.

3. Si la Administración urbanística opta por la convocatoria de concurso, dicha convocatoria deberá ser aprobada y publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias en el plazo máximo de un mes desde la declaración de caducidad del plazo concedido a los propietarios, y se resolverá en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la publicación.

Artículo 162. *Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. Mediante el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección 2.^a se establecerá la gestión de un sector o de uno o varios polígonos o unidades de actuación, en lo relativo a su urbanización y edificación, y de manera especial los derechos y obligaciones del sujeto que vaya a asumir la condición de urbanizador.

2. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá ser suscrito por el sujeto que asume en él la condición de urbanizador y, una vez aprobado por la Administración urbanística, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. Para la gestión del suelo urbanizable prioritario deberá aprobarse necesariamente el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección cuando no la asuman los propietarios en ejercicio de la facultad que les reconoce el artículo 160 de este Texto Refundido ni se apliquen los sistemas de cooperación o expropiación.

Artículo 163. *Contenido de los Proyectos de Actuación Prioritarios.*

1. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá contener las siguientes determinaciones, cuyas características serán detalladas reglamentariamente:

a) Identificación del sujeto que asume la condición de urbanizador, así como justificación de su capacidad y solvencia técnica y económica.

b) Delimitación del ámbito a que se refiere el Proyecto de Actuación Prioritario, que deberá coincidir con un sector o con uno o varios polígonos o unidades de actuación completos.

c) Descripción de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, que el urbanizador se compromete a llevar a cabo, con una evaluación económica de las mismas y de la cuantía total del proyecto. El urbanizador deberá responsabilizarse de la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito del proyecto.

d) Compromisos asumidos por el urbanizador que tiendan al logro de los objetivos establecidos en la política de vivienda. Estos compromisos se referirán a los precios de venta de las viviendas que él se comprometa a construir o de las parcelas que vaya a vender a terceros, y también a cláusulas que se deban incluir en los contratos de venta de parcelas por medio de las cuales se limite la repercusión del coste del suelo en el precio final de las viviendas. El Proyecto regulará también otros compromisos eventualmente asumidos por el urbanizador respecto al destino final de los solares y viviendas resultantes de la actuación y que se deban materializar a través de cláusulas insertadas en los contratos que se vayan a celebrar entre el urbanizador y terceros.

e) Plazos de urbanización y venta o, en su caso, edificación de los solares resultantes. Deberá preverse que el inicio de la ejecución material del Proyecto tenga lugar dentro del plazo de un año y que la urbanización esté concluida en el plazo de cinco años, a contar, en ambos casos desde su aprobación definitiva.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

f) Criterios que van a aplicarse a las relaciones con los propietarios y la distribución de beneficios y cargas.

g) Garantías asumidas por el urbanizador para responder de sus obligaciones. En todo caso, el urbanizador deberá prestar una garantía por valor mínimo del siete por ciento de la cuantía total del Proyecto de Actuación Prioritario en el plazo de un mes desde su aprobación por la Administración.

h) Cualquier otro que se considere conveniente.

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

Artículo 164. *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Prioritarios.*

1. Cuando la Administración urbanística haya optado por la gestión directa del suelo a través de una sociedad urbanística pública, el Proyecto de Actuación Prioritario será negociado con ésta y aprobado inicialmente por la Administración, que lo someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas y será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

2. Cuando la Administración haya optado por la convocatoria de un concurso, la publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y concederá un plazo mínimo de dos meses a partir de la publicación para la presentación de ofertas. La convocatoria identificará el ámbito de la actuación, que no podrá ser modificado por los oferentes. También indicará los contenidos que la Administración considera mínimos, ajustándose a los distintos apartados enumerados en el artículo 163 de este Texto Refundido, y contendrá un baremo de los criterios de decisión, ajustado a las disposiciones de la normativa sobre contratos públicos, incluyendo entre dichos criterios la condición de ser propietario de terrenos dentro del ámbito de la actuación.

3. Las ofertas deberán tener el mismo contenido que los Proyectos de Actuación Prioritarios y ajustarse a la convocatoria.

4. Cuando entienda que ninguna de las ofertas cumple los requisitos de la convocatoria o que es necesaria alguna mejora, la Administración deberá anunciar esta circunstancia a todos los oferentes, concediendo un plazo para ello.

5. Una vez seleccionada la mejor oferta, la Administración la aprobará inicialmente y la someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas en el proyecto y éste será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

6. El Proyecto de Actuación Prioritario será publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias una vez aprobado definitivamente. En lo relativo a las obligaciones del urbanizador, el Proyecto se perfecciona con su aprobación definitiva.

Artículo 165. *Tramitación paralela del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, la Administración urbanística podrá acordar que la gestión de un sector prioritario del suelo urbanizable por los propietarios o, en caso de inactividad de éstos, por el urbanizador, incluya también la formulación de un Plan Parcial.

2. Esta determinación deberá incluirse en el Plan General de Ordenación o en su revisión, o adoptarse de manera independiente. En este último caso, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a los propietarios incluidos en el sector.

3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen

reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.

4. Transcurrido el plazo concedido a los propietarios para la presentación del Plan Parcial, y sus eventuales prórrogas, la Administración urbanística deberá formular el Plan Parcial o convocar un concurso para la selección de un urbanizador. El concurso y la gestión del suelo se regirán por lo dispuesto en los artículos 161 a 164 de este Texto Refundido, con la particularidad de que los proyectos presentados por los concursantes deberán incluir en todo caso la propuesta de Plan Parcial y el compromiso de comenzar su ejecución en un plazo determinado, que no podrá ser superior al que la Administración haya fijado en las bases del concurso.

Artículo 166. *Derechos y obligaciones del urbanizador.*

1. Será obligación del urbanizador el cumplimiento del Proyecto de Actuación Prioritario y de la normativa urbanística, lo que comprende, entre otras obligaciones, las de:

a) Negociar con los propietarios la reparcelación y las fórmulas de repercusión de los gastos de urbanización, instando la reparcelación forzosa o el ejercicio de la potestad expropiatoria en caso de que no se alcance un acuerdo.

b) Formular y presentar a la Administración el proyecto de reparcelación, que recogerá los acuerdos alcanzados con los propietarios y, en los casos en que sea necesario, la reparcelación forzosa, con el fin de obtener los terrenos dotacionales, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento y adaptar a éste la distribución de las parcelas.

c) Formular y presentar a la Administración los Proyectos de Urbanización necesarios para proceder a la ejecución del planeamiento y del Proyecto de Actuación Prioritario.

d) Proceder a la urbanización de los terrenos en los plazos previstos en el Proyecto de Actuación Prioritario, al objeto de que se puedan cumplir los plazos de edificación de todos los solares, tanto los que le corresponde edificar como los que van a ser edificados por terceros.

e) Edificar dentro de plazo los solares resultantes o cederlos a terceros en las condiciones previstas en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. El urbanizador tendrá los derechos que le concedan la normativa urbanística y el Proyecto de Actuación Prioritario, y, entre otros, el derecho a repercutir sobre los propietarios los gastos de urbanización, a ser beneficiario de la potestad expropiatoria y a ser indemnizado por aquellas decisiones administrativas posteriores a la aprobación del Proyecto de Actuación que supongan un incremento de sus obligaciones o reduzcan los aprovechamientos que le corresponden.

Artículo 167. *Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.*

1. Asumido por el urbanizador el deber de ejecutar la urbanización, los propietarios deberán compensar al urbanizador de los costes correspondientes, bien mediante la cesión de una parte de sus terrenos, bien mediante la entrega de una cantidad en metálico, bien con arreglo a la fórmula que libremente pacten, de acuerdo, en su caso, a las bases y criterios que se hayan incluido en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. En defecto de acuerdo, el Proyecto de Reparcelación situará sobre el sector o polígono las parcelas que se vayan a adjudicar a cada propietario y las que se adjudiquen al urbanizador como compensación por los gastos de urbanización.

3. El urbanizador podrá instar el ejercicio de la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. Podrá solicitar a la Administración que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 168. Potestades de la Administración.

1. La aprobación de un Proyecto de Actuación Prioritario no priva a la Administración del ejercicio de su potestad de planeamiento en el ámbito que vaya a ser objeto de la actuación proyectada, pero deberá adoptar, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el equilibrio financiero de la actuación, en el marco de la normativa reguladora de la responsabilidad por alteraciones del planeamiento urbanístico y de la contratación de las Administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. La subrogación directa o indirecta, total o parcial, en la posición del urbanizador, requerirá la autorización de la Administración urbanística actuante.

3. Cuando el urbanizador incumpla alguna de sus obligaciones o incurra en mora, la Administración deberá adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección en función de la gravedad del incumplimiento y de las posibilidades de subsanación:

a) Multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un cinco por ciento de la cuantía total del proyecto.

b) Imposición de sanciones, con arreglo a la tipificación y procedimiento legalmente establecidos.

c) Órdenes de ejecución de las obligaciones incumplidas, con apercibimiento de ejecución con cargo al urbanizador, todo ello con arreglo a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Declaración de caducidad de la condición de urbanizador, con pérdida de la garantía prestada. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia al urbanizador, cuando se hayan producido incumplimientos muy graves o reiterados y se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de la concurrencia de grandes dificultades para el cumplimiento del proyecto por el urbanizador. En este caso se deberá abrir un expediente para la eventual imposición de sanciones, que llevarán aparejada la prohibición de optar a la condición de urbanizador por un plazo máximo de cinco años, tanto para la sociedad caducada como para cualquier otra entidad que incluya entre sus órganos de Administración o directivos, a personas que hayan ocupado estos cargos en aquélla.

Artículo 169. Intervención sustitutoria de la Administración del Principado de Asturias.

1. Se declara de interés supramunicipal el seguimiento del proceso de urbanización y edificación del suelo calificado como urbanizable prioritario. El incumplimiento por la Administración local actuante de las obligaciones que le impone este Texto Refundido, habilitará al Principado para adoptar las medidas necesarias, en los términos previstos en este artículo.

2. Se entenderá que legitima la intervención del Principado de Asturias la concurrencia de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 4 del artículo 160 de este Texto Refundido, salvo que ya se encuentre en tramitación un Plan Parcial de iniciativa privada.

b) El transcurso del plazo de un mes desde el vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160, sin que se declare expresamente el vencimiento y se resuelva acerca de la gestión del sector o la convocatoria de un concurso.

c) El transcurso del plazo de seis meses desde la declaración de vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160 sin que se haya aprobado definitivamente un Proyecto de Actuación o se haya decidido la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación.

d) El transcurso del plazo de un mes desde que la Administración autonómica haya denunciado ante el Ayuntamiento la paralización, durante dos meses, del proceso de gestión, sin que el Ayuntamiento haya adoptado ninguna medida para poner fin a la paralización o haya informado al Principado de Asturias.

3. Si se comprueba por cualquier medio, incluida la denuncia presentada por un tercero, alguna de las circunstancias enumeradas en el apartado anterior, el Principado de Asturias

lo pondrá de manifiesto a la Administración actuante, dándole un plazo de un mes para que la subsane o alegue lo que considere conveniente para justificar su actitud. Al término de este plazo, el Principado de Asturias podrá adoptar, en nombre y por cuenta de la Administración local, las medidas precisas para continuar la actuación urbanística paralizada.

4. En cualquier momento, la Administración local podrá solicitar a la autonómica el retorno al ejercicio efectivo de las competencias relativas a la actuación urbanística de que se trate, que requerirá la fijación de plazos y condiciones para la realización de las fases pendientes de la actuación.

Artículo 170. *Modificación de la calificación del sector.*

1. En caso de que se declare desierto el concurso para la formulación del Proyecto de Actuación Prioritario o que se declare la caducidad de la condición de urbanizador, sin que la Administración urbanística acuerde en el plazo de tres meses la gestión directa, quedará sin efecto la consideración del sector como suelo urbanizable prioritario. El cambio de la calificación del suelo se producirá por ministerio de la ley, sin perjuicio de su declaración por el Ayuntamiento, que será publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2. El acuerdo de modificación tendrá como consecuencia la aplicación del régimen de gestión del suelo urbanizable no prioritario así como, si no existe Plan Parcial aprobado, ni el Plan General de Ordenación ha fijado la edificabilidad máxima de acuerdo con lo previsto en el artículo 62, a) de este Texto Refundido, la consideración, a los efectos de la valoración expropiatoria de los terrenos, de que el planeamiento general no ha delimitado los ámbitos y condiciones de desarrollo del mismo, pero no altera las reservas de suelo previstas para el suelo urbanizable en el artículo 62 de este mismo Texto.

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

Subsección 1.ª Sistema de compensación

Artículo 171. *Características del sistema de compensación.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 de este Texto Refundido.

Artículo 172. *Proyecto de Actuación.*

1. En el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del mismo o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, deberá presentarse un Proyecto de Actuación para su aprobación por la Administración urbanística actuante.

2. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo, una prórroga a la Administración actuante. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses.

3. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

4. En el Proyecto de Actuación deberán establecerse las reglas básicas de funcionamiento de la entidad que asuma la gestión, que recibirá la denominación de Junta de Compensación, así como, si es necesario, los criterios que se vayan a seguir en el desarrollo de la actuación. También podrá presentarse las bases de un Proyecto de Compensación completo, o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación.

Deberá fijarse en todo caso un plazo para la presentación del Proyecto de compensación, si no se ha presentado en ese momento.

5. El Proyecto de Actuación podrá ser suscrito también por empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo.

6. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle.

7. Transcurrido el plazo fijado para la presentación del Proyecto de Actuación, la Administración podrá modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 173. Incorporaciones y expropiaciones.

Los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán incorporarse también empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

Artículo 174. Procedimiento conjunto.

Si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

Artículo 175. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La Administración la reconocerá a todos los efectos desde que se acredite su constitución por cualquier medio válido en Derecho y se inscriba en el Registro administrativo correspondiente.

2. Los cargos en el órgano rector podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en el mismo, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o unidad de actuación.

3. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento.

4. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

Artículo 176. Proyecto de Compensación.

Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución o en el más corto que se haya previsto en el Proyecto de Actuación, formular el Proyecto de Compensación, conforme a lo establecido en el Proyecto de Actuación y en todo caso con el asentimiento de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del polígono o unidad de actuación.

Artículo 177. Transmisiones.

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en el Proyecto de Actuación.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Artículo 178. Responsabilidad.

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, en los términos y plazos previstos en el Proyecto de Actuación.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística o en el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) Multas coercitivas, por importe máximo del cinco por cien de la cuantía total del Proyecto, con arreglo a las disposiciones de la legislación estatal.

b) Expropiación, en beneficio y a instancia de la Junta, de los terrenos pertenecientes a miembros de la Junta que hayan incumplido sus obligaciones.

c) Sustitución del sistema de actuación, a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia a la Junta y a petición de ella o por incumplimientos muy graves del Proyecto de Actuación, cuando se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de que existen grandes dificultades para el cumplimiento del Proyecto por la Junta.

Subsección 2.ª Sistema de cooperación**Artículo 179. Funcionamiento del sistema de cooperación.**

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. La Administración actuante podrá encomendar la gestión del polígono o unidad actuación a una sociedad urbanística, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 180. Distribución y pago de los gastos de urbanización.

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de que ésta no sea necesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 181. Suspensión del otorgamiento de licencias.

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

Subsección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 182. *La expropiación forzosa como sistema de actuación.*

1. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 183. *Formas de gestión.*

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contemple la legislación aplicable, incluidas las modalidades asociativas con otras Administraciones públicas, sociedades urbanísticas, entes públicos y particulares. Cuando se encomiende a particulares la urbanización del polígono o unidad de actuación, se deberán exigir garantías adecuadas de su realización completa y puntual, de acuerdo con las condiciones que se detallen reglamentariamente.
2. Para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación, la Administración actuante podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.
3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.
4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 184. *Requisitos de la aplicación del sistema de expropiación.*

Cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

Artículo 185. *Usos y construcciones.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en el artículo 106 de este Texto Refundido.

Artículo 186. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Si fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.
3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 187. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística, y con independencia del número de expropiados, la Administración actuante aplicará con preferencia el procedimiento de tasación conjunta regulado en este artículo, pudiendo, en su caso, seguir el procedimiento individual de expropiación conforme a lo previsto en la legislación expropiatoria.

2. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Las observaciones y reclamaciones serán informadas por la Administración actuante, sometiéndose a continuación el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, para su resolución.

4. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con alegación, en su caso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias dará traslado del expediente al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal. En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

5. La resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado de Expropiación del Principado de Asturias y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 188. *Bienes de dominio público y expropiación.*

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y su destino según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de la expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 157 de este Texto Refundido.

Sección 4.ª Parcelación y reparcelación urbanística**Artículo 189. Parcelación urbanística.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

2. Se considerará ilegal, toda parcelación que sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanísticos, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos.

3. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan General de Ordenación. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 190. Reparcelación urbanística. Concepto y funciones.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración.

3. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.

4. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.

5. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 191. Procedimiento para la reparcelación.

1. Cuando se actúe a través de un sistema que prevea la reparcelación, el procedimiento se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, a no ser que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

3. Quienes hubieran solicitado una licencia antes de la iniciación del procedimiento de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 77 de este Texto Refundido.

4. El Proyecto de Reparcelación se formulará:

a) Cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación a que se refiere el artículo 162 de este Texto Refundido, por el urbanizador.

b) Cuando se siga el sistema de compensación, por la Junta de Compensación o por los propietarios que actúen por acuerdo unánime.

c) Cuando sea de aplicación el sistema de cooperación, podrán formular el Proyecto de Reparcelación dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación del polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

Si transcurre dicho plazo, o los propietarios no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

5. Los Proyectos de Reparcelación se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Administración autonómica, tras requerir al Ayuntamiento en el plazo de quince días, actuará por sustitución cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con notificación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública, ante el Ayuntamiento o la Administración autonómica, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

Artículo 192. Reglas para la reparcelación.

1. En todo caso el Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o, en su caso, titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas, igualmente, como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e) En el caso anterior, si las obras resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, podrán dar lugar a indemnización con arreglo al apartado 1 de artículo 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y demás normas aplicables.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de actuación no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al urbanizador.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

g) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

2 Cuando el sistema de actuación se ajuste a lo establecido en el artículo 162 de este Texto Refundido se aplicarán con carácter adicional las reglas siguientes:

a) Cuando el urbanizador haya llegado a acuerdos con algunos propietarios acerca de la adjudicación de solares y el pago de los gastos de urbanización, el contenido de dichos acuerdos se incorporará al Proyecto de Reparcelación, siempre que no impida compensar adecuadamente, y en el respeto de las reglas enunciadas en el apartado anterior, a los demás propietarios. Se entenderá que los propietarios que han llegado a acuerdos con el urbanizador han manifestado su conformidad con el Proyecto de Reparcelación siempre que éste recoja los acuerdos.

b) El Proyecto de Reparcelación situará las parcelas que correspondan a los propietarios que no hayan llegado a acuerdos con el urbanizador, descontando de sus derechos en la reparcelación los que correspondan al urbanizador en compensación de las obras por él asumidas.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico o bien la expropiación de su terreno, mediante escrito dirigido a la Administración y al urbanizador dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el primer caso, la cuota a liquidar por el urbanizador será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas. Si el urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos con que hubiera de retribuirse, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo. El urbanizador podrá exigir la constitución de una garantía bastante para responder del pago de los gastos de urbanización.

Si el propietario solicita la expropiación, y el urbanizador no le notifica la hoja de aprecio en el plazo de tres meses, el procedimiento se iniciará por ministerio de la ley conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 202 de este Texto Refundido.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. A falta de acuerdo, se compensará en metálico a aquellos propietarios cuyos derechos preexistentes no les permitan obtener una finca independiente edificable.

4. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 193. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Sustitución, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que podrá ser sustituida por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

Artículo 194. *Extinción o transformación de derechos y cargas. Inscripción de la reparcelación.*

Los efectos de la reparcelación sobre los derechos que no entren en la subrogación real, así como el acceso de aquélla al Registro de la Propiedad, se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal.

Sección 5.ª Recepción y conservación de las obras de urbanización

Artículo 195. *Recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde a la Administración urbanística, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

2. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la Administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

3. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 196. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por éstos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.

2. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

CAPÍTULO III

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano**Artículo 197.** *Gestión del suelo urbano consolidado.*

1. Tratándose de la gestión del suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación, el propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en el planeamiento o, en su defecto, en la normativa urbanística, y completar, si la parcela no tiene la condición de solar, su urbanización. Para ello, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

2. Los propietarios de suelo podrán hacer uso de los instrumentos de información urbanística para saber si sus terrenos están calificados como suelo consolidado o no consolidado y, en su caso, cuáles son las obras de urbanización que sería necesario ejecutar con carácter previo a la edificación.

3. La Administración urbanística podrá autorizar que las obras necesarias para completar la urbanización se ejecuten simultáneamente a la edificación, siempre que se preste aval, u otra garantía que la Administración considere equivalente, por el importe de las citadas obras, debiendo advertir expresamente de que el otorgamiento de las licencias necesarias para la primera utilización de lo construido quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

CAPÍTULO IV

Obtención de terrenos dotacionales**Artículo 198.** *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en polígonos o unidades de actuación son de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión se producirá por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del instrumento que, en cada sistema de actuación, distribuya los beneficios y cargas. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos. En otro caso, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por el concesionario.

3. Los terrenos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

Artículo 199. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales no incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en polígonos o unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 200. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas situados en núcleos rurales.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los Planes Generales de Ordenación podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Los concejos cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable, podrán señalarlos mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso, y si fuera preciso por la modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Artículo 201. *Obtención de los terrenos afectos a sistemas generales.*

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o polígonos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para la gestión urbanística por polígonos, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 202. *Obtención de los terrenos mediante expropiación.*

1. La expropiación de los terrenos afectos a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime esta actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 203. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en un polígono o unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del polígono o de la unidad de actuación en la que haya de integrarse.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y los polígonos o unidades de actuación en los que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a dichos propietarios, otorgándoseles un plazo de audiencia de veinte días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

b) Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y del polígono o unidad de actuación en el que hayan de integrarse.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del ministerio fiscal.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación estatal.

6. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente, los interesados podrán advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Idéntico derecho asiste a los propietarios si transcurren cuatro años desde la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución sin que se haya procedido a la ocupación directa.

CAPÍTULO V

Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios

Artículo 204. *Deber de edificar los solares.*

1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas, en los términos establecidos en el presente Texto Refundido.

2. En el caso del suelo urbanizable y del suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares y, en su caso, desde su cesión por el urbanizador al propietario, en los términos previstos en el correspondiente Proyecto de Actuación.

3. Por lo que respecta al suelo urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos aún no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarios para que se convierta en un solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 197 de este Texto Refundido.

4. El deber de edificar, y las disposiciones contenidas en el presente capítulo, afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo siguiente. En el caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes, o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia, junto al propietario, a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación estatal aplicable.

5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.

Artículo 205. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurren en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada. Para el suelo urbanizable prioritario esos plazos no podrán ser superiores a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.

3. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. En casos excepcionales, y siempre que no se oponga a una necesidad constatada de viviendas, podrán concederse prórrogas adicionales, que deberán motivarse circunstanciadamente.

4. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite licencia de edificación. En caso de que la licencia sea denegada o caduque el procedimiento, se reanudará el cómputo del plazo, únicamente por el período que restara en el momento en que se solicitó la licencia.

Artículo 206. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración decretará la edificación forzosa del solar o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador, con arreglo a las reglas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 207. *Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.*

1. La Administración urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento general o a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa. El Principado de Asturias podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa. También se podrán aprobar programas de rehabilitación, con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos, delimitando áreas prioritarias.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable. Se aplicará a estas anotaciones el régimen previsto para el acceso al Registro de la Propiedad de la inscripción de fincas en el Registro de solares y terrenos sin edificar.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que la vaya a asumir una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

Artículo 208. *Actuación a través de un agente edificador.*

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar, con la denominación de agente edificador o, en su caso, rehabilitador, e instar el ejercicio de la potestad de expropiación para adquirir el solar no edificado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que adquiera la disponibilidad del terreno.

2. Los programas de edificación podrán incluir, motivadamente, alguna de las siguientes determinaciones respecto a la actuación de agentes edificadores:

a) Excluir su actuación en determinadas áreas.

b) Establecer que, fuera de las áreas priorizadas en las que se admite la edificación forzosa por iniciativa pública, sólo se admitirán actuaciones de edificación forzosa cuando el agente, además de comprometerse a edificar en las condiciones previstas en el planeamiento, fije en su solicitud un precio máximo para las viviendas resultantes de la actuación.

3. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

4. Transcurridos veinte días desde la notificación dirigida al propietario, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

5. Se aplicarán los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 209. *Concurrencia de distintas iniciativas.*

Siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 207 de este Texto Refundido, o abrir un trámite de información pública, por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras. Cuando se presenten varias solicitudes de particulares, la Administración elegirá motivadamente entre ellas, teniendo presente, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración considere más importantes. La Administración urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

CAPÍTULO VI

Convenios urbanísticos**Artículo 210.** *Clases de convenios.*

1. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. Los convenios que se celebren entre distintas Administraciones Públicas para la colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias no tendrán la calificación de convenios urbanísticos y se regirán por su normativa específica.

3. Los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por su actuación, tendrán carácter privado y no se considerarán convenios urbanísticos, si bien sus

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 211. Contenido.

1. Los convenios urbanísticos podrán tener el contenido expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.

2. En todo caso, deberá especificarse en los convenios cuál es el régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que asuman voluntariamente, en su caso, en el convenio.

3. En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración.

4. En casos excepcionales, los convenios podrán prever o tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del concejo. En todo caso, los convenios no podrán conducir, directa o indirectamente, al falseamiento de los procedimientos administrativos y de participación ciudadana necesarios para la práctica de la modificación. Las estipulaciones convenidas sólo producirán, en su caso, el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

Artículo 212. Eficacia real.

1. El contenido de los convenios urbanísticos deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en su normativa específica.

2. Los compromisos adquiridos convencionalmente por los propietarios de terrenos vincularán a los terceros adquirentes de éstos cuando hayan sido inscritos, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 213. Procedimiento y publicidad.

1. Los convenios se someterán a información pública por el plazo de un mes y serán suscritos en nombre de la entidad local por el órgano municipal competente. Los convenios regulados en el apartado 4 del artículo 211 de este Texto Refundido, deberán ser autorizados previamente por el Pleno. Los convenios que celebre el Principado de Asturias serán suscritos por el órgano que resulte competente según sus propias normas de organización.

2. Una vez suscritos, los convenios serán publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias e incorporados al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

Artículo 214. Normas aplicables a los convenios urbanísticos.

Los convenios urbanísticos se regirán por este Texto Refundido y sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

TÍTULO VI

Intervención pública en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 215. Tipos.

1. El Principado de Asturias deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo.

2. Los concejos que cuenten con planeamiento general deberán asimismo constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios municipales de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

3. Reglamentariamente se establecerán las formas y procedimientos de colaboración entre los distintos patrimonios públicos de suelo ; en particular, la cesión de bienes entre ellos y la aplicación de derechos económicos del patrimonio de suelo del Principado de Asturias para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios municipales.

Artículo 216. Naturaleza y bienes integrantes.

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes bienes y derechos económicos:

a) Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable.

b) Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de readquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.

d) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.

e) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.

f) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.

g) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.

h) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.

i) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

2. Los patrimonios públicos de suelo tendrán carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.

3. Los Planes Generales de Ordenación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 217. Destino.

Los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos de suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran a continuación:

a) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio, en el caso de los municipales, o de cualesquiera de los patrimonios públicos de suelo, en el caso del perteneciente al Principado de Asturias.

b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.

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

Artículo 218. Gestión.

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

a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1.^a Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2.^a Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones Públicas o entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas, incluso en proceso de formación en la forma que se determine reglamentariamente, o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.

2. En cualquier caso, la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

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

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 219. *Objetivos e instrumentos.*

1. De acuerdo con el principio constitucional de función social de la propiedad, el presente Texto Refundido establece un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales del Principado de Asturias relativos a usos residenciales, industrias, de equipamiento y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Con tal fin, se podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, y, en este último caso, de forma independiente o acumulativa:

- a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
- c) Actuaciones urbanísticas concertadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de este Texto Refundido.

Sección 1.ª Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 220. *Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.*

1. El Principado de Asturias podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso las fincas edificadas

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo 221. *Instrumentos y procedimiento de delimitación.*

1. La delimitación de dichas áreas por los Ayuntamientos podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. En la delimitación deberá especificarse:

a) Ámbito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.

b) Memoria justificativa de la operación, en la que se deberá motivar la delimitación del ámbito en relación con el conjunto territorial no afectado.

c) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios.

d) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área. Dicho plazo no podrá ser superior a ocho años.

e) Destino urbanístico de los terrenos obtenidos.

f) Cuando el área sea delimitada por el Principado de Asturias, será necesario especificar si es conveniente o no incluir el área delimitada en un área de actuación urbanística concertada, o configurarla como área de reserva a efectos expropiatorios.

3. Será preceptivo notificar a los propietarios afectados la apertura del trámite de información pública.

4. La delimitación de áreas por el Principado de Asturias se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe del pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

5. A los efectos previstos en el artículo siguiente, la Administración remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

6. Sin perjuicio de que la delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sea inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, deberán notificarse a la Administración actuante, a efectos del posible ejercicio posterior del derecho de retracto, todas las transmisiones efectuadas hasta ese momento, desde la publicación del anuncio de la información pública en el citado Boletín.

Artículo 222. *Obligaciones de los propietarios afectados por la delimitación.*

1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al día en el que se haya producido la notificación.

2. Cuando no se hubiere hecho la notificación establecida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto. También procederá el ejercicio de ese derecho respecto de las transmisiones efectuadas a partir de la publicación del anuncio del trámite de información pública, siempre que se respete el plazo fijado en el apartado siguiente.

3. Este derecho de retracto habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 223. *Reservas regionales de suelo.*

1. El Principado de Asturias podrá llevar a cabo expropiaciones urbanísticas para la constitución de Reservas Regionales de Suelo en aquellas áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cualquiera que sea la clasificación de suelo.

2. La constitución de Reservas Regionales de Suelo tendrá lugar mediante declaración del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.

3. La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

4. Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.

5. El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la legislación urbanística.

Artículo 224. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 225. *Delimitación de áreas de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública.*

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en el artículo 222 de este Texto Refundido, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en el mismo.

2. El Principado de Asturias, subsidiariamente o a solicitud del Ayuntamiento implicado, podrá realizar la delimitación de áreas o ejercer el derecho de tanteo y retracto a que se refiere el apartado anterior de este artículo.

Sección 2.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 226. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 227. *Derecho de readquisición preferente.*

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación, referidos, según los casos, a la urbanización del terreno, a su edificación y al precio de venta de las viviendas resultantes. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables.

2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación y en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, incrementado en la cuantía que resulte de aplicar el índice de precios al consumo o el que se fije reglamentariamente.

3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá comunicar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Las Administraciones públicas que sean titulares de patrimonios de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables.

TÍTULO VII

Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

Artículo 228. *Licencia urbanística.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso relativos a un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

2. Sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, excepto cuando se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

A estos efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

3. Los actos enumerados en el apartado anterior, que se promuevan por la Administración del Estado, por la Administración del Principado de Asturias, o por entes de derecho público dependientes de una u otra, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo que se excepte por la legislación sectorial aplicable, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 17 y 18 de este Texto Refundido.

4. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística.

5. Dentro de los límites marcados por el presente Texto Refundido y por la legislación sobre régimen local, corresponde a los concejos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en esta norma.

Artículo 229. Procedimiento.

1. Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del régimen local.

2. El proyecto técnico en el que se base la solicitud de licencia deberá disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas o de los organismos autónomos y demás entidades de derecho público que dependan de ellas.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 109 de este texto y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 o 1:2.000, según se trate de terrenos no urbanizables o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

3. Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión se atribuya a los Colegios Profesionales.

4. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.

5. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión por personal titulado competente de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales en los términos de lo dispuesto en el artículo 9, apartado 4, de este Texto Refundido.

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

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

7. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de régimen local. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

8. Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

Territorio del Principado de Asturias cuando fuesen necesarios con arreglo a la normativa vigente.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, así como del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, serán nulas de pleno derecho.

Tales licencias no surtirán efecto alguno y, respecto a las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las mismas, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el Título VIII de este Texto Refundido.

Artículo 230. *Comunicación al Principado de Asturias.*

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

Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado de Asturias o de las demás Administraciones públicas cuando ello sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas.

2. Cuando la Consejería estime que la licencia incurre en cualquier infracción del ordenamiento jurídico o del planeamiento vigente, procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

Artículo 231. *Contenido de la licencia.*

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, el acto por el que se conceda la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.
- d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.
- e) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.

Artículo 232. *Licencia urbanística y suministro de electricidad, agua, gas y telefonía.*

Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas conforme a lo dispuesto en esta norma. Igualmente, se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra.

El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se les imponga una multa del doble al quíntuple del importe de la acometida.

Artículo 233. *Órdenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

a) Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

b) Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 109 de este Texto Refundido, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias medioambientales y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución detallarán con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, y con cargo al presupuesto municipal en lo que exceda del mismo.

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

Artículo 234. Ruina.

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando:

a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.

b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.

c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. Las previsiones establecidas en el párrafo anterior no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en esta cuestión por lo que dispone su normativa específica.

3. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial de protección del patrimonio cultural, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar, la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración urbanística podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor, aplicando las determinaciones que a tales efectos establece el artículo 207 de este Texto

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

Refundido. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.

Artículo 235. *Amenaza de ruina física inminente.*

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, y no se trate de bienes catalogados ni protegidos con arreglo a la legislación específica de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de la adopción justificada de dichas medidas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario en orden a la conservación de sus bienes. Las indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles en el propietario, en vía administrativa, y hasta el límite del deber normal de conservación.

2. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Alcalde para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de situación legal de ruina.

TÍTULO VIII

Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

Artículo 236. *Paralización de actuaciones en curso sin licencia.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo.

Artículo 237. *Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.*

1. Si la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y el órgano municipal competente no adopta y ejecuta el acuerdo de suspensión, le advertirá en tal sentido, requiriéndole para que adopte o ejecute el acuerdo en el plazo de un mes.

2. Si las obras continúan a pesar del acuerdo de suspensión, o en ausencia de éste, la citada Consejería adoptará las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, en la medida indispensable, y hasta que se produzca una actuación municipal.

Artículo 238. *Actuaciones en curso sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución.*

1. Cuando los actos a los que alude el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo improrrogable de cinco días para aducir la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución, entendiéndose que la falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las

irregularidades señaladas y debiéndose acordar de modo inmediato la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

2. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística municipal y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el órgano municipal competente adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Permitir que continúe la actuación, si ésta se ajusta a la licencia.

b) Requerir a los responsables para que soliciten en el plazo de dos meses una nueva licencia que dé amparo a la actuación, si ésta es legalizable. En este caso, se ordenará la paralización inmediata de la actuación en lo que no resulte amparado por la primera licencia.

c) Ordenar la paralización y exigir la adecuación a las condiciones de la licencia, cuando la actuación no sea legalizable, en el plazo que se establezca.

3. No implicarán disconformidad con la licencia las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado que por razones de oportunidad o conveniencia técnica hubiese ordenado el director de la obra, siempre que tales modificaciones se adecúen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de alturas o volúmenes y no comporten infracción urbanística alguna.

4. Cuando el Alcalde no ejercite las facultades que se le confieren en este artículo, asumirá sus funciones el titular de la Consejería competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 237 de este Texto Refundido.

Artículo 239. Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.

El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico director.

Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos la inspección urbanística municipal, asistida por la fuerza pública, comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, sin perjuicio de dar cuenta a los Tribunales de Justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores.

La colaboración de la fuerza pública, en su caso, se recabará a través de la autoridad de la que dependa.

Artículo 240. Legalización de obras sin licencia.

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor de la obra para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa.

2. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido.

3. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

4. Cuando la licencia no fuese solicitada en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de este Título VIII.

El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado.

Artículo 241. *Actuaciones terminadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones.*

1. Siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos ejecutados sin licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente requerirá al propietario para que ajuste las obras o usos a las condiciones de la licencia obtenida o, en su caso, solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos, que la actuación pudiera ser legalizable.

Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa. En este caso, el órgano municipal competente formulará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido. Si el propietario no solicita la licencia ni adapta las obras o usos en el plazo que se le conceda, se actuará conforme a lo previsto en el artículo 243 de este Texto Refundido.

2. Durante el citado plazo de cuatro años, si el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, lo comunicará al Alcalde, requiriéndole para que, en el plazo de diez días, adopte el acuerdo previsto en el apartado anterior.

Si el Ayuntamiento no actúa dentro de dicho plazo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 237 de este Texto Refundido.

3. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las obras están totalmente terminadas cuando queden dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra, o cuando así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no licencia, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, por lo que deberán llevarse a cabo las medidas dispuestas en los artículos 243 y siguientes de este Título, tras proceder de oficio a la declaración de nulidad de las licencias que, en su caso, pudieran amparar tales infracciones. La Administración urbanística podrá paralizar en cualquier momento, con independencia del tiempo transcurrido, aquellos usos continuados, distintos de la realización de obras, que no se encuentren amparados por la preceptiva licencia o que se aparten de las condiciones impuestas en la misma.

Artículo 242. *Suspensión y revisión de licencias ilegales.*

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

Si no se decreta la suspensión, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará conforme a lo previsto en el artículo 230 de este Texto Refundido y en los apartados siguientes del presente artículo.

2. Los Ayuntamientos deberán declarar de oficio la nulidad de las licencias nulas de pleno derecho, en los términos previstos en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá instar al Ayuntamiento para que declare de oficio la nulidad y, en caso de que su instancia sea desestimada, acudirá a la jurisdicción contencioso-administrativa para que ésta declare la nulidad.

3. Los Ayuntamientos podrán declarar lesivas para el interés público las licencias, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos previstos en los artículo 103 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración de lesividad y el posterior recurso contencioso-administrativo serán obligatorios cuando la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá impugnar la licencia en nombre de la Administración del Principado de Asturias ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo durante la ejecución de las obras y en los cuatro años siguientes a su total terminación.

4. Una vez firme la declaración de nulidad o la anulación de la licencia, la Administración acordará la demolición de las obras realizadas a su amparo, sin perjuicio de la posible legalización de las mismas como consecuencia de modificaciones de la normativa o el planeamiento urbanísticos.

Artículo 243. *Actuación municipal en caso de inactividad de los particulares.*

1. Si en los plazos previstos en los artículos anteriores no se solicitare licencia para las obras paralizadas o la legalización de las concluidas, el Ayuntamiento deberá ejercitar alguna de las siguientes facultades:

a) Imponer multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico.

b) Previo apercibimiento al interesado y a costa del mismo, ordenar la realización de los proyectos o estudios técnicos y urbanísticos que sean necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada, a no ser que el promotor manifieste en respuesta al expresado apercibimiento, que no es de su interés instar la legalización y opte por la demolición de lo indebidamente construido.

Tendrán el carácter de proyectos o estudios necesarios los anteproyectos y demás documentación técnica que contemple la actuación con el nivel de detalle suficiente para proporcionar a la autoridad urbanística cuanta información requiera la adopción del acuerdo procedente.

A estos efectos, cuando el Alcalde lo considere oportuno podrá encomendar estos trabajos a personal ajeno a la Administración municipal.

2. La pasividad del promotor que obligue a la Alcaldía a gestionar la elaboración de los documentos técnicos a que se refiere el apartado anterior tipifica una infracción urbanística de carácter específico, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

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

Artículo 244. Restauración de la realidad física alterada.

1. Cuando la legalización fuera posible con arreglo a la normativa aplicable, el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia, formulando las oportunas órdenes de ejecución cuando se trate de obras todavía no terminadas, las cuales deberán cumplimentarse previa redacción con cargo al promotor del proyecto técnico correspondiente.

2. Respecto a las actuaciones que no puedan ser objeto de legalización, en el mismo acto de denegación de licencia del Ayuntamiento, con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor y a los propietarios de las obras ejecutadas para que efectúen en el plazo de dos meses la demolición de la construcción o de aquella parte de la misma que hubiere resultado ilegalizable y, en su caso, restituyendo los elementos físicos alterados a la situación originaria.

3. El incumplimiento del acuerdo a que se refiere el apartado anterior constituye una infracción específica, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

Será sancionada con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler, incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno.

Artículo 245. Derrumbamientos en núcleos históricos o áreas de interés cultural.

1. En los solares incluidos en núcleos históricos tradicionales, o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente empresario de las obras y, en su caso, al constructor y el técnico director de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente.

2. Producido el derrumbamiento, la Administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural.

Artículo 246. Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.

Cuando los órganos de la respectiva entidad local no inicien el ejercicio de las competencias que los artículos anteriores de este Título les atribuyen o no ultimen las acciones emprendidas al amparo de las mismas, en el supuesto de que se tratase de hechos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio deberá advertirles de la necesidad de poner en marcha o de proseguir las medidas restauradoras, señalándose, a tal efecto, un plazo que se fijará en función de las circunstancias concretas de la actuación y que en ningún caso podrá ser superior a tres meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que el Ayuntamiento o la Alcaldía abandonen su pasividad, quedarán sin efecto las atribuciones de uno u otra, que pasarán a ser ejercidas por el titular de la Consejería citada.

TÍTULO IX

Régimen sancionador**Artículo 247.** *Definición de infracciones urbanísticas y compatibilidad con otras medidas.*

1. Son infracciones urbanísticas, además de todas aquellas a las que el presente Texto Refundido atribuye expresamente dicho carácter, las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este Texto Refundido.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas para la protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada o transformada.

3. En ningún caso podrá la Administración urbanística dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 248. *Clasificación y tipificación de las infracciones urbanísticas. Infracciones continuadas y permanentes.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las acciones y omisiones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo no urbanizable de especial protección, de interés y de costas.

b) La destrucción de bienes catalogados, en los términos establecidos, en su caso, en la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y proyecto de urbanización exigibles.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

d) Los incumplimientos en materia de gestión urbanística, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

e) La obstaculización de la inspección urbanística.

4. Son infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación o el planeamiento urbanístico y no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además, la realización de actos sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico.

5. Se considera infracción continuada aquella conformada por dos o más actuaciones tipificadas de idéntica naturaleza, entre las que exista una conexión espacio-temporal y mediante las cuales se persiga un único resultado, común y conjunto.

La sanción aplicable será la correspondiente al resultado final perseguido en su cuantía máxima.

6. Se entiende por infracciones permanentes aquellas como las de uso cuyos efectos perturbadores de la ordenación urbanística no se agotan en el acto de la consumación y son

susceptibles de interrupción por la simple voluntad del autor sin que resulte precisa la adopción de las medidas restauradoras de la realidad que impliquen la demolición total o parcial de edificaciones incorporadas por accesión a los inmuebles sobre los que la infracción se cometió.

7. La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada con multa de 30 € a 300 € por plaza de acampada.

Cuando dichos campamentos no fueran legalizables, se actuará respecto a sus instalaciones fijas en los términos previstos en el artículo 243 de este Texto Refundido. La orden por la que se disponga el cese de actividad de un campamento se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en dos medios de comunicación de amplia difusión, uno a nivel regional y otro nacional, y, cuando fuesen conocidos, se notificará singularmente a los propietarios de elementos móviles de acampada allí existentes, a fin de que en el plazo de quince días se proceda a su retirada. Si transcurrido el mismo esta no se hubiere efectuado se precintarán dichos elementos y quedarán consignados en poder del Alcalde a los efectos previstos en el artículo 615 del Código Civil.

Artículo 249. Responsables.

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística, autorización preceptiva ni orden de ejecución, con inobservancia de sus cláusulas o sin respetar sus condiciones serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor o agente-empresario de las obras y, en su caso, el constructor y el técnico director de las mismas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se tipifican en el presente Texto Refundido. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. En las obras amparadas en una autorización, licencia o en un acuerdo municipal legitimador de las mismas cuyo contenido u otorgamiento sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística muy grave o grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la autorización, licencia o acto legitimador sin los informes municipales previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

Artículo 250. Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con las multas determinadas, en su caso, por el precepto del presente Título que las establece, y, para el resto de los supuestos, dependiendo del valor de la obra realizada y del beneficio económico derivado de la infracción, de la siguiente forma:

- a) Las leves, con multa de 150 € a 6.000 €.
- b) Las graves, con multa de 6.001 € a 300.500 €.
- c) Las muy graves, con multa de 300.501 € a 1.202.000 €.

2. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, además de con las multas previstas en el apartado 1 anterior, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para obtener subvenciones y ayudas públicas del Principado de Asturias o de las entidades locales, para disfrutar de beneficios fiscales establecidos por la legislación del Principado de Asturias o relativos a los tributos locales, todo ello con relación a la

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

ejecución de obras y la prestación de servicios en el ámbito del urbanismo, la construcción en general y las obras públicas.

b) Inhabilitación para la realización del mismo tipo de obras que determinaron la infracción.

Las medidas a que se refieren las letras a) y b) anteriores podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves.

3. En cualquier caso, la Administración urbanística competente deberá ordenar la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración de la realidad alterada. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

4. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción urbanística se realicen al amparo de autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas conforme a la legislación urbanística y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal.

Si la anulación a que se refiere el párrafo anterior es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

5. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

Artículo 251. *Tipos específicos de infracciones y sanciones.*

1. Con independencia de la ejecución subsidiaria establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el incumplimiento de las órdenes de ejecución emanadas de las autoridades urbanísticas dará lugar a la imposición de una multa cuyo importe oscilará entre el 5 por 100 y el 20 por 100 del importe en que se presupuesten las obras requeridas para la cumplimentación de dichas órdenes.

2. La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, será sancionada con una multa del 5 por 100 de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la multa equivaldrá a la que corresponde a las edificaciones tradicionales de la misma naturaleza.

3. Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento urbanístico serán sancionadas, si se hubiesen realizado sin licencia, con una multa del 5 al 20 por 100 del valor en mercado de la madera abatida.

Dicha sanción se impondrá en su grado máximo cuando el suelo objeto de la actuación estuviera clasificado como no urbanizable de especial protección.

4. El anunciador que coloque sin licencia carteles de propaganda visibles desde la vía pública será obligado a retirarlos y sancionado con una multa de 300 euros a 6.000 euros, graduándose el importe en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Fuera del suelo urbano sólo podrá concederse licencia en aquellos lugares y supuestos para los que la ordenación urbanística autorice este tipo de actividad publicitaria.

Con independencia de esta sanción, el anunciador que demore la retirada de la valla o cartel ordenada por la Administración, incurrirá en multa coercitiva de 150 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de la orden.

5. Los cerramientos de fincas que se realicen sin licencia serán sancionados con una multa del diez al quince por ciento de la cantidad invertida en los mismos. La demolición de cierres no ajustados a la normativa urbanística se llevará a cabo con arreglo a los

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

procedimientos establecidos en el Título VIII, artículos 243 y siguientes, de este Texto Refundido.

Dicha sanción será del veinte al treinta por ciento cuando el cierre sea de fábrica, a no ser que se trate de murias tradicionales de piedra natural, a las que se aplicará el régimen previsto en el párrafo anterior.

Artículo 252. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá con arreglo a lo establecido en la normativa básica estatal y en la normativa del Principado de Asturias sobre procedimiento sancionador. En cualquier caso la incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditado a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso administrativo alguno.

3. Siempre que tenga conocimiento de un hecho presuntamente constitutivo de infracción urbanística, la autoridad local competente dictará providencia decidiendo la incoación del procedimiento sancionador o, si así procediera a la vista de las informaciones complementarias cuya práctica se hubiese realizado, el archivo de las actuaciones.

Será preceptiva la instrucción del expediente sancionador siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas que se prevén en el Título VIII de este Texto Refundido.

4. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, cuando la expresada autoridad no actúe conforme a lo indicado en el punto anterior o diere lugar con su pasividad a la paralización de actuaciones, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le advertirá de la necesidad de iniciar o concluir el expediente, señalando a tal efecto el plazo que razonablemente estime adecuado y que, en ningún caso, excederá de seis meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que se produzcan las actuaciones cuyo obligado cumplimiento hubiere sido advertido quedarán sin efecto las competencias municipales, que pasarán a ser ejercitadas por el titular de la Consejería citada.

5. Los Instructores y Secretarios de expedientes sancionadores que incumpliesen los plazos propios del procedimiento sancionador o dieran lugar, con su actitud pasiva, a la paralización de actuaciones por un período superior a tres meses, incurrir en una infracción cuya sanción se cuantificará entre 300 euros y 1.500 euros, sin perjuicio de su remoción en los expresados cargos si fuese necesaria para la correcta prosecución del expediente.

Quedarán, no obstante, libres de responsabilidad cuando actúen en función de órdenes recibidas, siempre que oportunamente y mediante escrito razonado hubiesen advertido de la improcedencia o ilegalidad de la correspondiente orden a la autoridad que se la dió, a la autoridad que les nombró y al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 253. *Circunstancias modificativas de la responsabilidad.*

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

a) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad urbanística relativas a la defensa de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

b) La iniciación de las obras por el contratista sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección de obra.

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

2. Será motivo de atenuación de la responsabilidad la comunicación de la infracción a la Administración, que podrá dejar exento al denunciante si éste acredita el desconocimiento de la misma hasta el momento de la denuncia y no hubiese estado obligado a poseer dicho conocimiento como consecuencia de la intervención en la obra propia de su profesión y oficio.

3. 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.

Artículo 254. Órganos competentes.

1. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas serán las siguientes:

a) Los Alcaldes, en los concejos que no excedan de 5.000 habitantes, hasta 6.010 €; en los que no excedan de 15.000 habitantes, hasta 18.030 €; en los que no excedan de 30.000 habitantes, hasta 60.101 €; en los que no excedan de 80.000 habitantes, hasta 90.151 €, y en los de más de 80.000 habitantes, hasta 150.253 €.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 300.506 €.

c) El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 1.202.000 €.

2. Cuando el Ayuntamiento pertenezca a una mancomunidad y sea este organismo quien conforme sus competencias, instruya el expediente, la capacidad sancionadora del Alcalde quedará fijada con arreglo a la población total de la entidad supramunicipal.

3. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes como consecuencia de infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos.

Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración municipal se proponga una multa que exceda por razón de la cuantía de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga remitirá su importe al Ayuntamiento que tramite el expediente dentro de los diez días siguientes al cobro de la sanción.

Si un Ayuntamiento fuese advertido por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la existencia de una presunta infracción y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes no lo impulsara con la diligencia precisa, de tal modo que la Consejería hubiese de suplir la pasividad municipal mediante sustitución de su inicio o conclusión, el importe de la multa que se imponga será asignado a la Comunidad Autónoma.

4. Además de las autoridades enumeradas en el apartado 1, la competencia para acordar la iniciación del expediente sancionador podrá corresponder a las entidades locales en régimen normal o a las entidades supramunicipales y órganos urbanísticos especiales previstos por las leyes.

Artículo 255. Plazo de prescripción de infracciones.

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año, a contar desde la fecha en que se hubieran concluido las actuaciones constitutivas de las mismas, incumbiendo al inculpado la prueba de la total terminación, o, en su caso, desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización.

2. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.

TÍTULO X

Inspección urbanística

Artículo 256. Funciones y competencias.

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo deben realizar con el fin de comprobar que una y otro se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A tales efectos, incumbe a la inspección urbanística:

a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

b) Constatar y denunciar cuantas anomalías observen.

c) Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.

d) Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico le sean encomendadas por la autoridad de que dependan.

2. La función inspectora será desarrollada por los siguientes organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito comarcal o supramunicipal.

c) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que, con dedicación exclusiva y con carácter permanente, se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. Además de las competencias señaladas en el apartado 1 de este artículo, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las entidades locales y a sus correspondientes inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística.

Mediante Planes de Inspección específicos, el Principado de Asturias establecerá las medidas precisas para el más eficaz desarrollo de la inspección urbanística y control de la legalidad urbanística que le incumbe.

Artículo 257. Ejercicio de las funciones de inspección.

1. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por este Texto Refundido.

En las dependencias de cada inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hubieren extendido.

Concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la inspección municipal al menos dos veces, una de ellas con motivo del inicio o acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación.

2. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las entidades a que se refiere el artículo 232, y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencias en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes.

3. A los efectos señalados en el número 3 del artículo 256, la Inspección Urbanística Regional tendrá acceso a los libros de visitas y registros de actas de las inspecciones locales

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

y podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias asesoras.

Artículo 258. *Actas de inspección urbanística.*

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

2. El acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviere presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá por correo certificado al promotor y, de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

3. Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, lo contrario.

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

Todas las referencias efectuadas por la normativa sectorial del Principado de Asturias al Jurado Provincial de Expropiación se entenderán hechas al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico en vigor.*

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en este Texto Refundido será de aplicación desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, al planeamiento y normativa urbanística vigente en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Se aplicarán al suelo clasificado como urbano las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbano.

b) Las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada.

2. Si a la fecha de entrada en vigor de este Texto Refundido los Ayuntamientos que dispusieran de suelo urbanizable no hubiesen procedido conforme se establecía en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o si la cantidad de suelo urbanizable de carácter prioritario fuera notoriamente insuficiente para la satisfacción de las necesidades urbanísticas que se constaten, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Para ello, el Consejo de Gobierno declarará, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, el interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados. A continuación se formularán los Planes Parciales, o se modificarán los ya aprobados, para incluir la nueva calificación.

3. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, pasará a regirse por las normas que para el mismo se

§ 2 Disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo

contienen en este Texto Refundido, con observancia de las previsiones establecidas en las reglas siguientes:

a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.

b) Mientras no se apruebe esa adaptación ni se cumpla el plazo de un año, el suelo no urbanizable genérico continuará rigiéndose por la normativa existente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 3/2002, de 19 de abril, en lo que se refiere al régimen del suelo, sin perjuicio de que las autorizaciones, licencias y Estudios de Implantación que se necesiten para llevar a cabo las actuaciones pretendidas en dicho suelo deban someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido.

c) Si vence el plazo previsto para la adaptación del planeamiento, el suelo no urbanizable genérico quedará sometido al régimen previsto en este Texto Refundido para el suelo no urbanizable de interés, y en la medida en que sea compatible con él, a lo que establezca el planeamiento existente a la citada fecha. En aquellos concejos cuyo planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, en la medida en que sean compatibles resultarán aplicables los artículos 127 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983.

d) En los núcleos rurales, y en tanto no se apruebe la adaptación exigida en la letra a) anterior de este mismo apartado, ni el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, se seguirá aplicando lo dispuesto en el planeamiento existente. En el caso de que el planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, resultarán aplicables los artículos 137 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983. Las eventuales modificaciones del planeamiento urbanístico relativas a los núcleos rurales que se produzcan, en su caso, antes de la aprobación inicial del Catálogo referido deberán atenerse en todo caso a los citados preceptos, que tendrán en este supuesto carácter vinculante para el planeamiento general. Desde que el Catálogo cuente con aprobación inicial, sus determinaciones deberán incorporarse a la regulación de esta clase de suelo, prevaleciendo sobre el régimen resultante del planeamiento urbanístico existente, o de cualquier otra norma aplicable, que resulte contradictorio con ellas.

4. En tanto se procede a la aprobación del Catálogo de Núcleos Rurales, toda alteración de la clasificación urbanística de un núcleo rural o de terrenos incluidos en su entorno próximo, deberá ser aprobada expresamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. En todo caso, el instrumento por el que se acuerde la modificación urbanística del núcleo deberá adoptar las medidas oportunas para preservar los elementos de interés paisajístico o ambiental que posea el conjunto.

5. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal existentes a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, continuarán aplicándose de acuerdo con sus propias prescripciones y con lo que se establece en este Texto Refundido y en sus disposiciones transitorias. En caso de que se proceda a su revisión total, deberán ser sustituidas por un Plan General de Ordenación, aprobado de conformidad con lo dispuesto en este Texto. Cuando no sea necesaria una revisión total de la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias, sus prescripciones podrán ser objeto de modificación o de revisión parcial, sin necesidad de cambiar su denominación a la de Plan General de Ordenación, si bien las alteraciones se regirán, en cuanto a su procedimiento y contenido, por lo dispuesto en este Texto Refundido para la modificación y revisión de los Planes Generales de Ordenación.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.*

Todos aquellos procesos de revisión o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, deberán someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación.

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

1. Los procedimientos de ejecución del planeamiento que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, se continuarán rigiendo, en cuanto a su funcionamiento y fases, por la normativa anterior a la citada Ley. Se entenderá que se encuentran iniciados los procedimientos en los siguientes casos:

- a) Si el sistema de actuación es el de compensación, cuando se hayan aprobado definitivamente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación.
- b) Si el sistema de actuación es el de cooperación, cuando se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
- c) Si el sistema de actuación es el de expropiación, cuando se haya formulado el Proyecto de Expropiación.

2. En todo caso, los deberes de los propietarios de terrenos serán los establecidos en este Texto Refundido desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, exigiéndose también dichos deberes en las actuaciones que se encuentren en ejecución a la citada fecha, salvo aquellas en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Disposición transitoria cuarta. *Edificación y rehabilitación forzosa.*

1. El plazo para el cumplimiento del deber de edificar o, en su caso, rehabilitar, será el establecido en la normativa anterior a la entrada en vigor de Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuando ya hubiera comenzado su cómputo a la citada fecha.

2. El plazo supletorio previsto en el apartado 2 del artículo 205 de este Texto Refundido comenzará a contarse a partir de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, respecto de aquellos casos en los que la normativa anterior a la citada Ley no establecía el deber de edificar y este Texto Refundido sí lo haga, y el hecho que este Texto toma como referencia para el cómputo del plazo ya se haya producido en el momento de entrada en vigor de dicha Ley.

3. Los mecanismos previstos en el presente Texto Refundido para el supuesto de que se incumpla el deber de edificar se aplicarán a todos los inmuebles respecto de los que se haya cumplido el plazo respectivo antes de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o se cumpla con posterioridad a ella, aunque el plazo sea el establecido en la normativa anterior o haya comenzado a computarse antes de la entrada en vigor de la citada Ley, y sin necesidad de que le inmueble estuviese inscrito en el Registro Municipal de Solares. En todo caso, el inicio de los procedimientos de edificación o rehabilitación forzosa no podrán producirse antes de que transcurran seis meses desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Disposición transitoria quinta. *Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.*

Hasta la constitución del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias continuará interviniendo el Jurado Provincial de Expropiación en las expropiaciones que este Texto Refundido atribuye a la competencia de aquél.

Disposición transitoria sexta. *Catálogos urbanísticos.*

1. Las previsiones establecidas en este Texto Refundido respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuenten con planeamiento general o especial en el que aparezcan relacionados de manera unitaria bienes, espacios o elementos de interés público relevante que deban ser conservados o recuperados, o se remitan a un catálogo independiente, y, en cualquiera de estos casos, sus previsiones no se acomoden o resulten contradictorias con las determinaciones que para los Catálogos urbanísticos establece este Texto. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación urgente al Texto Refundido, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que completen, incluidos los actos preparatorios. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del planeamiento urbanístico general.

2. El planeamiento urbanístico general que se encuentre en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional, deberá ser igualmente objeto de adaptación urgente a este Texto Refundido, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

4. En los concejos carentes de planeamiento urbanístico general se podrán aprobar Catálogos urbanísticos independientes, con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

Disposición transitoria séptima. *Concejos carentes de planeamiento urbanístico general.*

1. En los concejos que, a la entrada en vigor de este Texto Refundido todavía no dispongan de Plan General o de Normas Subsidiarias municipales, continuarán aplicándose, hasta la aprobación de un Plan General de Ordenación, los Proyectos de Delimitación que hayan sido aprobados de conformidad con la legislación urbanística vigente a la citada fecha. Si el concejo no dispone de Proyecto de Delimitación, deberá iniciar en el plazo más breve posible la tramitación de un Plan General de Ordenación.

2. En suelo urbano, mientras no exista planeamiento o norma urbanística que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Disposición final primera. *Normalización y tratamiento informático de las licencias urbanísticas.*

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias está facultado para regular por Decreto la información que deben contener y la forma que han de revestir los documentos expresivos de las licencias, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario y actualización de cuantías.*

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de este Texto Refundido.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá actualizar por Decreto la cuantía de las multas establecidas en el artículo 254 de este Texto Refundido, en consonancia con la evolución del índice general de precios elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

§ 3

Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 261, de 10 de noviembre de 2004
«BOE» núm. 296, de 9 de diciembre de 2004
Última modificación: 30 de diciembre de 2006
Referencia: BOE-A-2004-20810

EL PRESIDENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Sea notorio que la Junta General del Principado de Asturias ha aprobado, y yo en nombre de Su Majestad el Rey, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, vengo a promulgar la siguiente Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

PREÁMBULO

I

El proceso de encarecimiento del precio de la vivienda se está convirtiendo, cada vez más, en un hecho generador de desigualdades sociales, discriminando inexorablemente a los ciudadanos carentes de un patrimonio inmobiliario propio, a quienes no perciben ingresos elevados y a quienes carecen de empleos estables, que ven frustrado su derecho a acceder a una vivienda adecuada por su precio cada vez más inaccesible. Esta situación representa uno de los problemas más acuciantes de la sociedad asturiana, al que esta Ley pretende buscar soluciones.

Dichas soluciones no pueden venir de una actitud impositiva por parte de los poderes públicos, sino de un consenso entre propietarios, promotores y Administraciones de manera que, atendiendo al interés general, los precios del suelo, de la construcción y demás factores que inciden en el proceso de producción inmobiliaria garanticen la viabilidad social y económica de la construcción de viviendas protegidas.

La Ley pretende recoger los contenidos centrados en las políticas de suelo y vivienda del Acuerdo para el desarrollo económico, la competitividad y el empleo suscrito por el Gobierno y los agentes sociales y económicos más representativos del Principado de Asturias, del que surgen dos medidas primordiales que originan la presente Ley.

La primera de las medidas consiste en la creación de una nueva modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, específica de Asturias y que permitirá ampliar el abanico de las políticas públicas de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma.

La segunda tiene como objetivo integrar y sistematizar la política de viviendas protegidas con la de suelo, creando un nuevo procedimiento que permita incorporar al desarrollo urbano

suelos idóneos desde el punto de vista ambiental, social y económico, es decir, que construyan ciudad y territorio de forma sostenible, que palién las actuales dificultades de acceso a la vivienda y conjuguen los legítimos intereses de los propietarios y promotores con el interés general de estas políticas públicas.

II

Definido su objeto en un capítulo preliminar, la Ley, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y vivienda, se divide en dos capítulos más, dando respuesta cada uno de ellos a las dos medidas antes anunciadas.

El primero de ellos define la nueva vivienda protegida concertada, las dependencias complementarias que podrán vincularse a ella, así como el destino de las mismas. Las principales novedades de este nuevo tipo de vivienda son las importantes medidas de control destinadas a evitar situaciones que desvirtúen la finalidad de la política de viviendas protegidas, que persigue facilitar el acceso por los ciudadanos a una vivienda a precios asequibles y atemperar el precio de la vivienda libre mediante el mantenimiento de los precios de la vivienda protegida.

Así, la Ley limita de por vida el precio máximo de venta, ajustado al vigente en cada momento para las de nueva construcción, y su venta durante cinco años, para favorecer que el destino de las viviendas se ajuste a los fines de la política de vivienda.

En su segundo capítulo, la Ley regula un procedimiento nuevo para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas cuya finalidad es permitir que se incorporen al desarrollo urbano suelo idóneos desde el punto de vista territorial y ambiental y que garanticen un acuerdo previo entre propietarios, promotores y Administraciones Públicas, de manera que el desarrollo de la actuación garantice la producción de viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

De este modo, el procedimiento contempla que, para su puesta en marcha, el promotor haya acordado previamente con los propietarios del suelo unas condiciones que permitan la construcción de viviendas protegidas ya que, de lo contrario, no se iniciará la tramitación de la nueva ordenación urbanística.

La actuación ha de ser refrendada mediante convenio por el Ayuntamiento y el Principado de Asturias y, así, se compartirá el compromiso público de la misma y el de su tramitación administrativa mediante una aprobación inicial municipal y otra definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Se ha estimado conveniente introducir, mediante la inserción de nuevos artículos, la nueva regulación en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, recientemente aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, de modo que esta nueva producción legislativa no genere una innecesaria dispersión normativa.

III

Junto a la introducción del nuevo procedimiento de ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas, el capítulo II introduce otras modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Las modificaciones que afectan al contenido tienen por objeto coordinar la tramitación de los estudios de implantación y las autorizaciones de uso en suelo no urbanizable, acortar los plazos del sistema de actuación de los suelos de urbanización prioritaria, mejorar la gestión de los patrimonios públicos de suelo para lograr la máxima agilidad en la gestión de suelo destinado a viviendas protegidas, ajustar su redacción a lo previsto en la normativa estatal en cuanto al pago de las expropiaciones y, por último, evitar efectos indeseados en la declaración de ruina.

Junto a éstas, se añaden algunas modificaciones relativas a la estructura del Texto Refundido para integrar convenientemente en su sistemática los nuevos artículos creados, relativos a la ordenación especial para áreas destinadas a viviendas protegidas.

IV

La Ley se completa con diversas disposiciones adicionales, referida la primera al precio máximo de la vivienda protegida concertada. La segunda y tercera proponen medidas de control de los precios máximos de venta de todas las viviendas protegidas que eviten algunas disfunciones actuales en el sistema de precios máximos de dichas viviendas, consistentes en señalar para todas las viviendas protegidas una limitación en su precio máximo de venta durante toda su vida útil y la obligación de que los contratos privados, que habrán de elevarse a escritura pública, se firmen ante funcionario público para garantizar el adecuado tráfico jurídico de estos inmuebles. El objeto de estas medidas es asegurar que el destino de estas viviendas se ajuste a sus fines, es decir, garantizar el acceso a una vivienda a precios razonables y controlar el precio medio del mercado de vivienda mediante viviendas con precio de venta limitado de por vida, sin que sus segundas o posteriores transmisiones entren en el juego del libre mercado como si fueran otro bien de consumo o inversión más y no uno de primerísima necesidad para los ciudadanos.

Por último, la disposición adicional quinta pretende suponer un estímulo para las Administraciones de cara al examen de la conveniencia de implantar paneles de energía solar térmica o fotovoltaica en viviendas y demás edificaciones.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. Objeto.

1. Es objeto de la presente Ley:

a) La definición y regulación de una modalidad de vivienda protegida, denominada concertada, ligada al suelo en el que se podrá promover su implantación.

b) La regulación de un procedimiento específico de aprobación de planeamiento que establezca la ordenación urbanística de los suelos destinados a acoger viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. Asimismo, constituye su objeto adoptar medidas que garanticen los precios de venta máximos de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus categorías, su actualización a lo largo del tiempo y el adecuado tráfico jurídico de las mismas, así como mejoras adicionales en la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística y del suelo.

CAPÍTULO I

Medidas en materia de vivienda: De la vivienda protegida concertada

Artículo 2. Definición.

1. Se considera como protegida concertada aquella vivienda que, situada en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan alcanzarla en ejecución de planeamiento, reúna además los siguientes requisitos:

a) Contar con una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados que podrá alcanzar los ciento veinte metros cuadrados útiles en el caso en que las condiciones sociales así lo requieran y se justifique convenientemente.

b) Obtener la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Tener un precio máximo de venta por metro cuadrado útil de vivienda que figurará en la citada calificación de la vivienda.

d) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación de la vivienda, no podrá exceder del cincuenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma. A efectos de la determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo,

ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas concertadas será de treinta años, excepto si son destinadas a arrendamiento y vinculadas a dicho régimen durante diez años.

Artículo 3. *Destino y otras condiciones de las viviendas.*

1. Las viviendas protegidas concertadas, sean para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino. Las viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de su propietario podrán incluirse en los programas públicos de vivienda promovidos por la Consejería competente en materia de vivienda para su destino al alquiler.

2. Podrán ser promotores de viviendas protegidas para su venta o cesión en régimen de alquiler las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

3. Las viviendas protegidas concertadas no podrán ser transmitidas ínter vivos ni cedido su uso por ningún título, salvo el de arrendamiento, durante el plazo de cinco años desde su adquisición, incluidas las segundas y posteriores transmisiones que, vigente dicho plazo, fueran posibles conforme a lo dispuesto en esta Ley, lo que se hará constar expresamente en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos establecidos por la legislación civil e hipotecaria. Quedan exceptuadas las familias numerosas, para los supuestos de necesidad de adquisición de una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad; asimismo, por autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán exceptuarse los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial. Mediante autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá exceptuarse también por cambio necesario de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos suficientemente justificados en los términos que reglamentariamente se determinen. Igualmente, las viviendas inicialmente adquiridas para uso propio podrán ser destinadas a su cesión en régimen de alquiler, previa obtención de la autorización correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas concertadas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida concertada de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

Artículo 4. *Medidas de control.*

1. El incumplimiento del destino como domicilio habitual y permanente de las viviendas protegidas concertadas para uso propio, así como el no ofrecimiento en arriendo o la no inclusión en los Programas Públicos de Vivienda de aquellas destinadas al alquiler, constituyen causas de expropiación forzosa que la Administración está facultada a ejercer. La resolución por la que la Consejería competente en materia de vivienda declare previa audiencia al interesado constatada alguna de dichas causas, implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

2. La Administración del Principado de Asturias goza de un derecho de tanteo y retracto sobre la transmisión de las viviendas protegidas concertadas. A estos efectos, el precio a satisfacer por la Administración será el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas declaradas como protegidas concertadas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

3. Reglamentariamente se determinarán otras facultades de control para verificar el destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente, incluida la facultad de inspección.

Artículo 5. *Infracciones.*

1. Las infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2. Se considera infracción leve:

a) La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.

b) No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

3. Se considerará infracción grave:

a) No formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos.

b) Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el apartado 1 del artículo 3.

4. Se considerará infracción muy grave:

a) Vender una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de venta.

b) Alquilar una vivienda protegida concertada, sus garajes o trasteros por encima del precio máximo de alquiler.

5. Se consideran, asimismo, infracciones al régimen legal de viviendas protegidas concertadas las contempladas en los artículos 4 a 6 de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, en la redacción dada por la Ley del Principado de Asturias 7/1997, de 31 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales.

Artículo 6. Sanciones.

1. Con carácter general, las infracciones se sancionarán conforme a lo establecido en los artículos 7 y siguientes de la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

2. Las infracciones tipificadas como graves conforme al apartado 3.b) del artículo anterior, con multa del veinticinco por ciento del precio máximo de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 4 de esta Ley.

3. Las infracciones tipificadas como muy graves conforme al apartado 4 del artículo anterior, con multa cuya cuantía no ha de resultar inferior al quíntuplo ni superior al décuplo de la diferencia entre el sobreprecio, prima o cantidad percibida y el precio máximo legal, cuando se trate de arrendamiento, o inferior al duplo ni superior al cuádruplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

CAPÍTULO II

Medidas en materia de suelo

Artículo 7. Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

Se crea una nueva Sección 4.^a, «Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas», pasando la actual Sección 4.^a a ser 5.^a, en el Capítulo III, del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, integrada por los artículos 74 bis, 74 ter y 74 quater, con la siguiente redacción:

«Artículo 74 bis. Conveniencia de la ordenación especial.

Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. Suelos de procedencia.

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad.

b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento.

c) Suelos urbanizables no sectorizados.

d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo.

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

2.º Tres hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley.

3.º Dos hectáreas en los Concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal.

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo.

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación.

Artículo 74 quáter. Procedimiento para la ordenación especial.

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico.

2. El ámbito se ordenará mediante un plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del plan general de ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los planes parciales en el artículo 66 de este Texto Refundido».

Artículo 8. *Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.*

1. Se añaden los artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«Artículo 91 bis. *Actuaciones previas.*

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter de este Texto Refundido, se iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 74 ter de este texto refundido.

2. El oferente deberá acreditar la propiedad, al menos, del ochenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de Gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del plan especial.

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

- a) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.
- b) Número de viviendas protegidas a realizar.
- c) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.
- d) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
- e) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.
- f) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.
- g) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.
- h) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.
- i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- j) Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.
- k) Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

5. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieran condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días.

6. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en

el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local.

7. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas.

8. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias.

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación.

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior.

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 5 de este artículo.

f) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial.

Artículo 91 ter. *Tramitación del plan especial y del proyecto de urbanización.*

1. Tras la adopción de acuerdo por el Consejo de Gobierno, el promotor presentará proyecto de plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo.

2. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma.

3. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial.

4. Una vez finalizado el periodo de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres

meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del plan especial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del plan especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes.

b) La garantía del cumplimiento de los plazos de edificación a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior.

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial.

c) En caso de que se declare la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización».

2. La Sección 3.ª del Capítulo IV del Título III del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, pasa a quedar organizada en las siguientes Subsecciones:

a) Subsección 1.ª, «Planes Generales de Ordenación intermunicipales»: actual artículo 85.

b) Subsección 2.ª, «Tramitación del planeamiento general»: actuales artículos 86 a 88.

c) Subsección 3.ª, «Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación»: actuales artículos 89 y 90.

d) Subsección 4.ª, «Tramitación de las actuaciones urbanísticas concertadas»: actual artículo 91.

e) Subsección 5.ª, «Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas»: nuevos artículos 91 bis, 91 ter y 91 quater.

f) Subsección 6.ª, «Tramitación de Estudios de Detalle, Catálogos Urbanísticos y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización»: actuales artículos 92 a 94.

g) Subsección 7.ª, «Otras disposiciones»: actuales artículos 95 a 97.

Artículo 9. *Conflictos con proyectos de obras promovidas por el Estado.*

Se da una nueva redacción al párrafo segundo del artículo 18 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del Estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.»

Artículo 10. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

Se da nueva redacción al apartado 5 del artículo 90 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los estudios de implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de

CÓDIGO DE URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

§ 3 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 11. *Autorización excepcional para usos en zona de protección específica.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 134 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En esta zona, cualquier uso, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 de este Texto Refundido.»

Artículo 12. *Derecho del propietario de suelo urbanizable en transformación a la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 140 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido. Del mismo modo, podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.»

Artículo 13. *Obligación de adjuntar la cédula o el certificado urbanístico en enajenaciones de terrenos.*

Se añade un inciso final al apartado 3 del artículo 145 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, cuya redacción queda como sigue:

«3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 21 de la citada Ley 6/1998. A estos efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al título la cédula o el certificado urbanístico recogidos en el artículo 24 de este Texto Refundido.»

Artículo 14. *Agilización de plazos en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

1.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

§ 3 Ley de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda

«1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.»

2.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 160 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.»

3.º Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 161 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.»

4.º Se da nueva redacción al apartado 3 del artículo 165 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.»

Artículo 15. Deber de rehabilitación.

Se añade un apartado 5 al artículo 204 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.»

Artículo 16. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

Se añade un inciso final al apartado 2 del artículo 205 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.»

Artículo 17. *Destino de patrimonios públicos de suelo a viviendas protegidas.*

Se da nueva redacción a la letra b) del artículo 217 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.»

Artículo 18. *Enajenación, cesión y permuta de bienes de patrimonios públicos de suelo.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1.ª Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2.ª Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.»

2.º Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«c) Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.»

3.º Se añade una letra d) al apartado 1 del artículo 218 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«d) Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1.º No podrán ser objeto de nueva permuta.

2.º Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.»

Artículo 19. *Pago del justiprecio y adjudicación de parcelas en expropiaciones.*

Se da nueva redacción al artículo 224 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«Artículo 224. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.»

Artículo 20. *Reglas complementarias sobre derecho de superficie.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 226 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos

en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.»

Artículo 21. *Contenido de la notificación de la licencia.*

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 231 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.»

Artículo 22. *Régimen de ruina.*

1.º Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 1 del artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.»

2.º Se añade un apartado 6 al artículo 234 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, con la siguiente redacción:

«6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.»

Artículo 23. *Adaptación al Texto Refundido de la clasificación del suelo no urbanizable vigente a su entrada en vigor.*

Se da nueva redacción a la letra a) del apartado 3 de disposición transitoria primera del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, con el siguiente tenor:

«a) En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección 2ª, Capítulo Segundo, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.»

Disposición adicional primera. *Precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas concertadas.*

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado útil de vivienda protegida concertada para el año 2004, conforme a esta distribución territorial:

a) En los Concejos de Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero, dicho precio máximo será de 1.304,19 €. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones en las que las

circunstancias de los terrenos relativas a sus condiciones físicas o a las preexistencias impliquen costes de urbanización extraordinarios que se justifiquen adecuadamente o cuando se trate de actuaciones de rehabilitación, el precio máximo podrá alcanzar los 1.382,33 €.

b) En los concejos de Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa, dicho precio máximo será de 1.185,63 €. En las actuaciones excepcionales previstas en la letra anterior, dicho precio podrá alcanzar los 1.256,66 €.

c) En los restantes Concejos del Principado de Asturias, dicho precio máximo será de 1.033,55 €. Cuando se trate de las actuaciones excepcionales previstas en la letra a) anterior, dicho precio máximo podrá alcanzar 1.095,55 €.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, actualizará anualmente estos precios.

3. Se autoriza al Consejo de Gobierno a variar mediante decreto la distribución territorial señalada en el apartado primero cuando las circunstancias sociales y del mercado así lo justifiquen. Dicha variación podrá alcanzar a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 74 ter de este Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Reglamentariamente se determinará el precio máximo de alquiler de las viviendas protegidas concertadas.

Disposición adicional segunda. *Régimen legal de las viviendas protegidas y precios máximos en segundas o posteriores transmisiones.*

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en todo caso se aplicarán con independencia de quién sea el promotor o propietario de las mismas.

2. El régimen legal de las viviendas protegidas será de treinta años, excepto las procedentes de patrimonios públicos de suelo, que será de aplicación hasta la declaración de ruina del inmueble que albergue la vivienda.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil podrá incrementarse en un 20 por ciento respecto del que correspondería a una vivienda protegida, de la misma categoría, de nueva construcción en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito territorial.

4. El régimen de infracciones y sanciones establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley para las viviendas protegidas concertadas será, igualmente, de aplicación para las demás categorías de viviendas protegidas.

Disposición adicional tercera. *Transmisiones de viviendas protegidas y su formalización.*

1. Todas los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.

2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública.

4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito. Cualquier transmisión que se efectuó de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, cómo máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas municipales o cuando así lo decida el comprador.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas protegidas de iniciativa pública.*

Tendrán la condición de viviendas protegidas de iniciativa pública aquellas viviendas que se sitúen en suelos originariamente propiedad del Principado de Asturias que hayan sido transmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Administración del Principado de Asturias y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

Disposición adicional quinta. *Fomento de las energías renovables.*

La Administración del Principado de Asturias y los Ayuntamientos promoverán las condiciones para que la construcción de viviendas y demás edificaciones incorpore sistemas de producción de energía solar térmica o fotovoltaica.

Disposición transitoria. *Actuaciones anteriores destinadas a viviendas protegidas.*

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas desarrolladas actualmente por la Administración del Principado de Asturias, a través de los Ayuntamientos, de la Sociedad para la Gestión y Promoción del Suelo, SA (Sogepsa) o de cualquier otra sociedad urbanística de las reguladas en el artículo 13 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 29 de abril, podrán acoger asimismo la modalidad de vivienda protegida concertada, sustituyendo la promoción de suelo para vivienda libre.

2. En las actuaciones señaladas en el apartado anterior, la posibilidad de que los adquirentes de suelos calificados con destino a la promoción de vivienda protegida se acojan a la modalidad concertada prevista en esta Ley requerirá, en su caso, que así se haga constar expresamente en los respectivos contratos de compraventa de suelo.

3. Del mismo modo, en los solares con destino a vivienda protegida provenientes de actuaciones urbanísticas concertadas ya desarrolladas en los que no se hubiesen ejecutado las viviendas sólo podrán destinarse a la categoría de vivienda protegida para la que fueron vendidos, quedando expresamente prohibido su destino a vivienda protegida concertada.

4. Las promociones de viviendas que, a 1 de enero de 2007, no hayan obtenido calificación definitiva de vivienda protegida, en cualquiera de sus modalidades, podrán acogerse al régimen legal regulado en la misma, previa solicitud del promotor.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

§ 4

Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el
Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado
de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 38, de 15 de febrero de 2008
Referencia: BOPA-a-2008-90153

PREÁMBULO

I

El texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, constituye el marco legal de referencia del ejercicio de la actividad urbanística y de ordenación territorial en nuestra Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la aplicabilidad directa e inmediata de la legislación que promulguen las instituciones centrales del estado en ejercicio de sus competencias exclusivas.

Esta norma respondía al mandato de refundir contenido en la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y contar, en consecuencia, con un solo texto normativo autonómico que englobara la totalidad de las Leyes que el Principado de Asturias había producido hasta entonces (Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación territorial, Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística, Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en Medio Rural, y Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas).

Acometida una primera unificación, en ese caso legislativa, de la regulación existente en materia de ordenación territorial y urbanística, resultaba necesario completar el marco legal procediendo al desarrollo reglamentario propio del texto refundido, más aun por cuanto la aplicación supletoria de los reglamentos estatales de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, a pesar de su validez general, no resuelven algunos aspectos de los temas tradicionales que fueron revisados por las Leyes del Principado de Asturias, ni contemplan, como no podía ser menos, aquellas innovaciones de mayor calado introducidas por éstas.

Habiéndose procedido ya, en un primer momento, al desarrollo reglamentario de carácter orgánico, poniendo en marcha o actualizando dos de los órganos a los que la legislación asturiana otorga máxima relevancia, el Jurado de expropiación del Principado de Asturias y la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, se aborda en este momento el desarrollo ejecutivo íntegro del texto refundido, incluidas sus modificaciones puntuales llevadas a cabo por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de

29 de octubre, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Vivienda, y la Ley del Principado de Asturias 6/2004, de 28 de diciembre, de Acompañamiento a los Presupuestos generales para 2005. Todo ello al amparo de la habilitación contenida en el apartado primero de la disposición final segunda del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo.

A tales efectos, se ha optado por elaborar un texto que, además de constituir el desarrollo reglamentario ejecutivo dicho, incorpore toda la regulación existente, al objeto de permitir el manejo unitario de todo el cuerpo normativo en la materia, facilitando la interpretación y la coherencia interna del entero sistema, con vocación de permanencia y estabilidad.

II

El apartado anterior, además de justificar la necesidad y oportunidad de este Reglamento, enuncia su estructura conceptual: el desarrollo integral del texto refundido partiendo de la redacción de éste. Así, componen el Reglamento los mismos diez títulos que conforman el texto refundido, con un resultado extenso en apariencia, motivado por la integración normativa de las nuevas materias que deben regularse, que traen causa de las innovaciones introducidas en el ámbito de la gestión urbanística, el desarrollo de las figuras propias de planeamiento territorial, la regulación del Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias, o la adaptación a la normativa comunitaria sobre evaluación ambiental de planes y programas.

El título preliminar desarrolla con precisión el alcance, principios generales, fines y facultades de la ordenación territorial y de la actividad urbanística, entendiendo que la ordenación territorial tiene su alcance y contenido en los sistemas de estructuración territorial que como tal se definen en el Reglamento, mientras que la actividad urbanística, en el marco de la ordenación territorial, será la encargada de regular la ocupación y utilización del suelo.

Definidos los aspectos programáticos de la ordenación territorial y de la actividad urbanística, el título I pasa a regular la organización y relaciones interadministrativas, deslindando las competencias autonómicas y municipales en ambas materias, dando desarrollo al espíritu municipalista que imbuje al texto refundido. De este modo, se establecen los procedimientos de delegación de las competencias del Principado de Asturias en los Ayuntamientos, tanto en materia de planeamiento general como de autorizaciones previas de uso en suelo no urbanizable, así como el régimen concreto de las sociedades urbanísticas y de los órganos administrativos competentes en la materia mancomunidades, gerencias y consorcios urbanísticos, incorporando las peculiaridades de nuestra legislación propia.

El título II se centra en la información urbanística y territorial, regulando los tradicionales derechos a la misma, los procedimientos y publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión territorial y urbanística. No obstante, es en el desarrollo del Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias donde la regulación se hace más prolija, estableciendo la naturaleza pública del mismo, regulando su organización y funcionamiento y señalando los actos objeto de inscripción y el modo de realizarse éstas. Destaca sobremanera la importancia de las nuevas tecnologías en la gestión de este Registro con el objeto de facilitar el acceso al mismo de los profesionales y, en general, de los ciudadanos que quieran tener información urbanística sin necesidad de consultas directas a la Administración.

III

El título III desarrolla el elenco de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística. Para su mayor eficacia, la ordenación territorial y urbanística han de estar perfectamente coordinadas, por lo que el Reglamento establece el grado de vinculación de unos instrumentos sobre otros y establece un diferente tipo de gradación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, clarificando su naturaleza jurídica y su alcance.

En cuanto a la regulación de los instrumentos de la ordenación urbanística, el Plan general de Ordenación se convierte en el centro de todo el desarrollo reglamentario. Para

ello se diferencian sus determinaciones en aquellas que son propias de la ordenación general y aquellas relativas a la ordenación detallada, que el Plan general de Ordenación podrá establecer potestativamente, salvo para el suelo urbano consolidado en que deben quedar definidas en todo caso. Con ello se posibilita tanto la necesidad de elaborar y tramitar a posteriori un instrumento de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, como reforzar el carácter preferente que tiene el desarrollo de la gestión urbanística de los suelos urbanizables sectorizados de urbanización prioritaria.

En aplicación y desarrollo de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, y de la legislación básica estatal sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el Reglamento determina qué instrumentos de la ordenación territorial y urbanística del Principado de Asturias han de someterse al trámite de evaluación Ambiental de Planes y Programas y se incardina su tramitación con la del instrumento correspondiente, de manera que se consideren los factores ambientales desde el inicio de la elaboración del instrumento, se hagan coincidentes las respectivas informaciones públicas y se incluya el condicionado del órgano ambiental en la resolución de aprobación de los instrumentos que requieran trámite ambiental.

Asimismo, se introducen criterios de sostenibilidad en la planificación, siguiendo los planteamientos que sobre medio ambiente urbano se están realizando desde la Unión europea. Si tenemos en cuenta que Asturias es una región con una escasez de suelo importante un porcentaje muy bajo de su territorio, en torno al cuatro por ciento, cuenta con pendientes moderadas; una parte de éstos suelos está conformado por vegas con un alto valor ambiental o con riesgos de inundación; Las zonas más llanas del espacio metropolitano central han sido objeto de una ocupación dispersa que compromete el papel estratégico de este territorio desde el punto de vista de localización de infraestructuras y nuevos suelos de oportunidad, el Plan General de Ordenación debe reflexionar sobre cuáles han de ser las edificabilidades y las densidades de ocupación más adecuadas para racionalizar el consumo del escaso suelo, atenuando así la movilidad en vehículo particular y favoreciendo el desarrollo del transporte público, y garantizar que las reservas para equipamientos y zonas verdes sean eficientes para conseguir una mezcla de usos, evitando el monocultivo residencial y favoreciendo el dinamismo de las tramas urbanas de nueva creación.

Se ha desechado la idea de plantear un parámetro de densidad mínima como herramienta adecuada para alcanzar dichos fines, por las distorsiones que podría introducir en un territorio tan diverso como el nuestro dada su orografía y lo complejo del sistema de ocupación del territorio, en el que el rural disperso y lo metropolitano conviven en un mismo espacio físico. Será desde el planeamiento municipal, y desde la coordinación que sobre todos ellos ha de efectuar la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, que se deba atender a los criterios de sostenibilidad.

En cuanto a la elaboración y difusión del planeamiento, el Reglamento pretende generalizar el empleo de las nuevas tecnologías en la misma, de manera que se facilite la gestión del Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias y, en atención al ingente número de administraciones sectoriales con las que el planeamiento territorial y urbanístico ha de coordinarse, se evite la innecesaria producción de papel, para lo que el uso del soporte digital se considera indispensable.

IV

El régimen urbanístico del suelo se aborda en el título IV, completando y diferenciando claramente el alcance de los derechos y deberes de los propietarios del mismo en cada clase de suelo. En cuanto al suelo urbano y urbanizable se precisa para cada una de sus categorías el régimen de derechos y deberes, matizando aspectos dentro del carácter básico que tiene la normativa estatal. En este sentido, es importante la aportación que se hace en el capítulo V en cuanto a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y los posibles efectos de su transcurso.

Al igual que el texto refundido, es en el suelo no urbanizable donde el Reglamento hace un mayor esfuerzo normativo. En particular, se establece un régimen básico de usos para todas las categorías de suelo no urbanizable, de manera que, atendiendo a objetivos

supramunicipales de carácter territorial, haya una cierta coherencia en el régimen derivado de los Planes generales de Ordenación de todos los concejos asturianos.

En cuanto a los usos autorizables en suelo no urbanizable, el procedimiento general integrará aquellos que tienen que ver con las autorizaciones sectoriales en materia de costas en las que la competencia para resolver corresponde al Principado de Asturias, convirtiendo en norma lo que ya viene a ser una práctica administrativa plenamente asumida.

El título V desarrolla todos los aspectos relativos a la gestión urbanística, retomando aquellos aspectos que ya estaban bien resueltos en la normativa reglamentaria estatal preexistente, adaptándolos a las variaciones establecidas en el texto refundido asturiano. Definida la gestión urbanística y diferenciando las actuaciones en sistemáticas y asistemáticas, se regulan con precisión aspectos tales como los polígonos y unidades de actuación, las entidades urbanísticas colaboradoras, los gastos y garantías de urbanización, la recepción y conservación de la urbanización. Al respecto, se precisan cuestiones como las referidas a la constitución de las garantías y su importe; se procede a la concreción de los gastos de urbanización, aspecto relevante especialmente cuando propietario y urbanizador no sean la misma persona; y se establece la posibilidad de que las entidades conservadoras de la urbanización en áreas industriales puedan, a su vez, prestar otra serie de servicios.

El aporte más innovador se introduce con ocasión de los nuevos instrumentos de gestión existentes en la normativa asturiana. Así, en la regulación del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, se concreta el régimen preferente de actuación de los propietarios y se precisa el procedimiento de selección de un urbanizador mediante concurso, señalando los criterios de adjudicación que ha de considerar la Administración actuante al objeto de seleccionar la mejor oferta, operándose una remisión supletoria a la experimentada regulación estatal del procedimiento de concurso en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

En cuanto a las actuaciones asistemáticas, se regulan las actuaciones mediante licencia, y se recupera la figura de la normalización de fincas en suelo urbano consolidado para aquellos casos necesitados de una gestión que no precisa la equidistribución sino el ajuste de las parcelas a las determinaciones del planeamiento.

Se desarrollan también las nuevas figuras de actuación en suelo urbano, el agente edificador y rehabilitador, precisando los deberes de edificar y rehabilitar, los efectos de sus incumplimientos y el alcance y contenidos de los programas de edificación y rehabilitación.

Concluye el título con la regulación de los convenios urbanísticos y de la gestión en suelo no urbanizable, donde se apuntan fórmulas para la obtención de terrenos cuya titularidad pública puede ser aconsejable, mediante los mecanismos de gestión urbanística.

V

El título VI es de gran trascendencia para las políticas públicas en el mercado de suelo, regulando los instrumentos de intervención en el mismo: patrimonios públicos de suelo, áreas sujetas a tanteo y retracto, reservas regionales de suelo y los derechos de superficie y de readquisición preferente.

En relación a los patrimonios públicos de suelo, el Reglamento pretende dar mayor transparencia a esta figura, a sus bienes integrantes y a la asignación de los mismos a los fines establecidos, señalando unas medidas de tutela de los distintos bienes que deben cumplir las Administraciones Públicas titulares de cada patrimonio.

Asimismo, se desarrolla el concepto de ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, y se establece con claridad que los ingresos obtenidos por gestión del patrimonio de suelo no pueden destinarse a la ejecución de deberes que corresponden a los propietarios de suelo o a otros no previstos como tales.

Igualmente, se establecen para cada una de las fórmulas de gestión de estos patrimonios, reglas relativas a la adjudicación por concurso y subasta, así como los criterios y alcance de las cesiones y permutas.

En la regulación relativa a las áreas sujetas a derechos de tanteo y retracto así como a las reservas regionales de suelo el Reglamento ha incorporado el desarrollo reglamentario previamente existente, adaptándolo a los términos de la legislación vigente.

VI

Los cuatro últimos títulos se refieren a la disciplina urbanística. Así, el título VII desarrolla las materias de intervención en la edificación y uso del suelo y del subsuelo. Se definen con precisión los actos sujetos a licencia urbanística, la concurrencia con otras licencias o autorizaciones, el procedimiento de otorgamiento, sus efectos y caducidad, así como el alcance y procedimiento de las órdenes de ejecución y de la ejecución forzosa, cuando sea precisa, para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Aspecto importante de la intervención es el de la ruina. Partiendo de la regulación legal, el Reglamento precisa los tipos de ruina, diferenciando la ruina económica, la técnica y la urbanística, indicando el procedimiento para su declaración y los efectos de ésta, así como las determinaciones que ha de tomar la Administración en caso de ruina física inminente.

El título VIII contempla todos los aspectos relativos a la protección y defensa de la legalidad urbanística, todo ello dentro del estricto reparto competencial que hace recaer en los Ayuntamientos las labores de control de su territorio en esta materia, con las salvedades contempladas para la actuación de la Administración del Principado de Asturias.

El título IX desarrolla el régimen de infracciones y sanciones en materia urbanística, incorporando al procedimiento general relativo a las mismas aquellos aspectos que tienen que ver con la ordenación del litoral en función del reparto competencial establecido por la legislación en materia de costas.

Por lo que se refiere a la inspección urbanística, en el título X se concretan sus funciones, los planes de inspección que podrá elaborar la Administración regional, así como el contenido y alcance de las actas y diligencias de inspección.

Para su elaboración, el presente Decreto ha sido sometido a audiencia de los concejos y de otros colectivos representativos de los intereses afectados; asimismo, ha sido dictaminado por la Comisión Asturiana de Administración Local y el Consejo económico y Social del Principado de Asturias.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Política territorial y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias, y previo acuerdo del Consejo de gobierno, en sesión de fecha 4 de diciembre de 2007,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.*

Se aprueba el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias que se inserta como anexo al presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, la Consejería competente en materia de patrimonio dispondrá la publicación de la relación de bienes que integran el Patrimonio de Suelo del Principado de Asturias en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2. Los concejos deberán comunicar a las Consejerías competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, vivienda y régimen local, la relación de bienes integrantes de su Patrimonio Municipal de Suelo y publicarla en el Boletín Oficial del Principado de Asturias con arreglo a los siguientes plazos:

- a) Un año para los concejos con una población superior a 20.000 habitantes.
- b) Dos años para el resto de los concejos.

3. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, los Ayuntamientos podrán solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo quien, en su caso, la prestará a través de las Oficinas Urbanísticas Territoriales.

Segunda. *Fomento de la información territorial y urbanística a través de Internet.*

En el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo posibilitará el acceso de los ciudadanos a la información contenida en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias a través de Internet.

Tercera. *Red General Cartográfica del Principado de Asturias.*

Para mejorar la producción y control de la cartografía del Principado de Asturias y de sus concejos, se constituye la Red General Cartográfica del Principado de Asturias, complementaria de la Red geodésica Nacional.

Cuarta. *Procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento territorial y urbanístico.*

1. El procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que, de acuerdo con el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo deban someterse a dicho trámite, se realizará de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, con las siguientes particularidades:

a) Cuando la normativa territorial y urbanística exija la elaboración de un avance o un documento de prioridades de la futura ordenación, o cuando potestativamente se decida su elaboración, será ésta la documentación que el promotor deberá remitir al órgano ambiental durante el trámite de consultas previas previsto para determinar el alcance del informe de sostenibilidad mediante el documento de referencia contemplado en la legislación de evaluación de planes y programas. La remisión de dicha documentación al órgano ambiental se efectuará una vez aprobada la misma por el órgano competente.

b) El informe de sostenibilidad ambiental deberá contener, además de los aspectos contemplados en el documento de referencia contemplado en la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, cuanta información sea exigida, en su caso, al promotor por la normativa sectorial ambiental de aplicación al planeamiento territorial y urbanístico en el Principado de Asturias.

c) El período de consultas a que hace referencia la legislación de evaluación ambiental de planes y programas se producirá tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico, coincidiendo con la información pública de éste. Cuando el período de información pública del instrumento correspondiente, conforme a lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística, sea inferior al previsto en la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, el período información pública del instrumento de planeamiento se extenderá hasta coincidir con éste y viceversa.

d) Concluido el período de consultas a que hace referencia la legislación de evaluación ambiental de planes y programas y la información pública y, cuando ésta sea precisa, otorgada la aprobación provisional por el órgano competente, el promotor enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que haya sido objeto de aprobación provisional, incluido el resultado de la información pública y de las consultas formuladas.

e) Recibida la documentación prevista en el apartado anterior y, con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico, el órgano ambiental formulará la memoria ambiental a que se refiere la legislación de evaluación ambiental de planes y programas,

f) Con la remisión de la memoria ambiental al órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o, cuando dicha competencia recaiga en el Consejo de gobierno, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, con su integración al expediente se entenderá formulada la propuesta de plan o programa a los efectos de la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, salvo que la memoria ambiental sea desfavorable y no quepa el trámite de discrepancias previsto en el apartado 2.

2. La memoria ambiental tendrá carácter vinculante y sólo cabrá el trámite de discrepancias cuando esté previsto en la legislación de evaluación ambiental de planes y

programas y cuando la competencia de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico sea del Consejo de gobierno.

3. En los supuestos en que se hubiese efectuado el trámite de coordinación administrativa a que se refieren los artículos 32 y 33 del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo no será preciso el trámite de consultas previas a que hace referencia el epígrafe a) del apartado 1.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico en vigor.*

1. Los Planes generales de Ordenación adaptados a lo dispuesto en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, se adaptarán al mismo en la siguiente Revisión o, potestativamente, mediante una modificación. Si transcurriesen cuatro años desde la entrada en vigor del Reglamento sin que se hubiese producido la adaptación el régimen establecido en éste para el suelo no urbanizable será de directa aplicación.

2. El régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable establecido en el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo será de aplicación al planeamiento y normativa urbanística que no esté adaptado a la legislación territorial y urbanística vigente a partir de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano que no esté incluido en un polígono, Unidad de Actuación o ámbito de gestión equivalente se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano consolidado.

b) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano, incluido en un polígono, Unidad de Actuación o ámbito de gestión equivalente, se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano no consolidado.

c) Las disposiciones que el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada. Dicho Plan Parcial se ajustará a las disposiciones del Reglamento relativas a los Planes Parciales sobre suelo urbanizable no sectorizado.

3. Si a la fecha de entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo los Ayuntamientos que dispusieran de suelo urbanizable no hubiesen procedido conforme se establecía en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o si la cantidad de suelo urbanizable de carácter prioritario fuera notoriamente insuficiente para la satisfacción de las necesidades urbanísticas que se constaten, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Dicha sustitución requerirá:

a) Declaración por el Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, el interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados.

b) A continuación, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá:

1.º Formular de oficio los Planes Parciales o modificar los ya aprobados, para incluir la nueva calificación. La publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del acuerdo

de aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle un sector prioritario determina el inicio del cómputo de los plazos previsto en el apartado 1 del artículo 396 del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo para la gestión del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario por iniciativa de los propietarios.

2.º Disponer que la formulación de los Planes Parciales o su modificación haya de ser acometida por los propietarios, lo que determina el inicio del cómputo de los plazos previsto en el apartado 1 del artículo 430 del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo para que los propietarios presenten el correspondiente Plan Parcial en el Ayuntamiento.

4. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, pasará a regirse por las normas que para el mismo se contienen en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo, incluidas las previsiones establecidas en las letras c) y d) del apartado 3 y en los apartados 4 y 5 de su disposición transitoria primera, y en el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo.

Segunda. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.*

La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que, adaptándose a lo dispuesto en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, deberán someterse a lo dispuesto en el mismo, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación, con arreglo a las siguientes reglas:

a) La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento territorial sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

b) Los Planes generales de Ordenación de los concejos que tienen delegada la competencia de aprobación definitiva que no hayan sido remitidos a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para la emisión del informe vinculante antes de la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

c) Los Planes generales de Ordenación de los demás concejos sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional antes de la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

d) Cuando antes de la entrada en vigor ya se hubiese remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias el documento del Plan general de Ordenación para, según proceda, la emisión de informe vinculante o la aprobación definitiva, el acuerdo de la Comisión señalará la necesidad de adaptar los documentos al Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva o en el texto refundido, respectivamente.

e) El planeamiento de desarrollo y los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que no cuenten con aprobación inicial a la publicación del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo, salvo que contravenga lo dispuesto en el Plan general de Ordenación si éste se encuentra adaptado al texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo.

Tercera. *Actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.*

Serán de aplicación a los propietarios de los terrenos afectados en los procedimientos de ejecución del planeamiento a que se refiere la disposición transitoria tercera del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo los deberes establecidos en el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo desde su entrada en vigor, exigiéndose también dichos deberes en las actuaciones que se encuentren en ejecución a la fecha de entrada en vigor de la Ley del

Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, salvo aquellas en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Cuarta. Catálogos urbanísticos.

1. Las previsiones establecidas en el Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que se encuentren en la situación y condiciones a que se hace referencia la disposición transitoria sexta del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación urgente al Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que completan, incluidos los actos preparatorios. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del planeamiento urbanístico general.

2. El planeamiento urbanístico general que se encuentre en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional, deberá ser igualmente objeto de adaptación urgente al Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Normativa del Principado de Asturias que se deroga.

1. A partir de la entrada en vigor de este Decreto, quedan derogadas las siguientes normas:

a) El Decreto 77/1992, de 29 de octubre, por el que se regula el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección en el litoral.

b) El Decreto 58/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y actuaciones urbanísticas concertadas.

2. Quedan asimismo derogadas a la entrada en vigor del presente Decreto las disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el mismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Normativa del Estado.

A partir de la entrada en vigor de este Decreto debe entenderse que:

a) Dejan de ser aplicables en el Principado de Asturias, si aun lo fueren, las siguientes normas estatales:

1.º El apartado 1.7.a) del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

2.º El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

3.º El Reglamento de Reparcelaciones de Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

4.º El texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

5.º El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales.

6.º El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

7.º El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

8.º El Reglamento de gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, salvo lo dispuesto en la letra b) siguiente.

9.º El Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

10.º El Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes generales de Ordenación Urbana.

b) Son aplicables en el Principado de Asturias los artículos del Reglamento de gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en los que se regulan materias relativas a la legislación fiscal, expropiatoria y de patrimonio de las Administraciones Públicas, en particular los artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos «a este Reglamento», «actuaciones aisladas», «polígonos para la creación de suelo urbanizado», «Ley de Patrimonio del estado» y «Jurado Provincial de expropiación forzosa» se entienden hechas a los términos «Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias», «actuaciones asistemáticas», «ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable», «legislación patrimonial que resulte de aplicación» y «Jurado de expropiación del Principado de Asturias», respectivamente.

Segunda. Desarrollo normativo.

Se autoriza a quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo e interpretación del Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo.

Tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los cinco meses de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

ANEXO

REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

1. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar íntegramente el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

2. El texto refundido tiene por objeto en el Principado de Asturias (art. 1 TROTU):

a) Establecer los principios básicos y crear los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio, con el fin de establecer una utilización racional del territorio asturiano y proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuir al equilibrio territorial.

b) Regular los instrumentos de ordenación del territorio y ordenación urbanística.

c) Regular la actividad urbanística, en el marco de una ordenación del territorio basada en el equilibrio entre bienestar económico y desarrollo sostenible.

Artículo 2. Normativa territorial y urbanística.

Las referencias hechas en el Reglamento a la normativa territorial y urbanística se entenderán hechas al siguiente conjunto de normas:

- a) La normativa dictada por el estado en el marco de sus competencias.
- b) El texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
- c) El Reglamento de Ordenación del territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.
- d) Cuantas disposiciones en desarrollo de los dos anteriores dicten los órganos competentes del Principado de Asturias.

Artículo 3. Actuaciones con impacto o incidencia territorial.

Se considerarán actuaciones con impacto o incidencia territorial aquellas que los instrumentos de ordenación del territorio o las normas sectoriales correspondientes definan con este carácter por suponer una transformación en la estructura del territorio o de sus condiciones naturales, por su finalidad de preservar o restaurar dichas condiciones, por afectar al sistema de núcleos de población y sus interrelaciones, o por incidir en la distribución territorial de equipamientos, servicios o infraestructuras (art. 2.1 TROTU).

Artículo 4. Estructura del territorio.

A los fines de lo dispuesto en el artículo anterior se entiende por estructura del territorio el siguiente conjunto de sistemas de estructuración territorial:

- a) Los terrenos que, por sus excepcionales valores de cualquier género merecedores de un alto grado de protección, deban preservarse de los procesos de urbanización.
- b) Las infraestructuras de transporte de viajeros y mercancías.
- c) Las infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones.
- d) Las infraestructuras e instalaciones de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía.
- e) Las infraestructuras hidráulicas de captación, almacenamiento, transporte y tratamiento.
- f) Las infraestructuras de calidad ambiental destinadas a la gestión y tratamiento de residuos.
- g) El suelo destinado a la implantación de actividades productivas de repercusión supramunicipal.
- h) El suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que, por sus dimensiones, suponga una incidencia notable en el mercado de vivienda o facilite la distribución de la población atendiendo a criterios de reequilibrio demográfico sobre el territorio.
- i) Las operaciones de recuperación de las tramas urbanas consolidadas mediante Áreas de Rehabilitación Integradas o figuras similares que permitan la recualificación espacial y la creación de nuevas centralidades urbanas sobre el territorio.
- j) Los equipamientos y servicios públicos de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes, ocio, y otros análogos de ámbito superior al municipal.

Artículo 5. Actividad urbanística.

1. Por actividad urbanística se entiende la que tiene por objeto la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, su transformación mediante la urbanización, la edificación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario, así como la protección de la legalidad urbanística y el régimen sancionador (art. 2.2 TROTU).

2. La actividad urbanística se desarrollará en el marco de la ordenación territorial.

Artículo 6. *Integración espacial de las acciones administrativas.*

1. La ordenación del territorio y la urbanística deberán facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas, resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas (art. 3.1 TROTU), en especial aquellas con incidencia territorial, y en el marco de los principios generales enunciados en el artículo siguiente.

2. Las administraciones públicas competentes para la gestión de intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo ejercerán sus potestades con sujeción a la ordenación urbanística y del territorio establecida (art. 3.2 TROTU) y siempre bajo los principios de colaboración, cooperación, concertación, información recíproca, y de respeto a las competencias propias de cada una de ellas, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 34 y 35.

3. Los actos de transformación del territorio o de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sean de iniciativa pública o privada, habrán de estar amparados por el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que legalmente sea procedente para su ordenación, quedando a salvo los supuestos excepcionales expresamente previstos en las leyes (art. 3.3 TROTU).

Artículo 7. *Principios generales de la ordenación territorial y urbanística.*

Los principios que informan y presiden toda la actuación pública o privada en relación con la ordenación territorial y urbanística son los siguientes:

a) La ordenación territorial y urbanística como función pública.

b) El desarrollo territorial y urbano sostenible y equilibrado cuyos objetivos son el progreso económico, el bienestar y la cohesión sociales y la preservación del patrimonio natural y cultural, bajo criterios de solidaridad intergeneracional cuyo finalidad sea garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, bajo las siguientes pautas:

1.ª La consideración del suelo como recurso natural no renovable por lo que, para su uso racional y conforme al interés general, requerirá la configuración de modelos de ocupación del territorio que eviten la dispersión de la urbanización y de las edificaciones, contemplen la recuperación de las tramas urbanas frente a los procesos de expansión injustificada de los asentamientos urbanos, fomenten la implantación de sistemas de transporte colectivo, favorezcan la preservación y mejora de las áreas rurales, y consoliden un modelo territorial globalmente eficiente que favorezca el desarrollo económico.

2.ª La búsqueda de la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de manera que se garantice el derecho constitucional a una vivienda digna y se favorezca la mezcla de usos y grupos sociales en el territorio y en los asentamientos de población.

3.ª El fomento de la cohesión territorial, propiciando la interdependencia entre núcleos urbanos y asentamientos rurales, favoreciendo la complementariedad de funciones entre los mismos en beneficio de toda la población.

4.ª La protección del medio ambiente, mediante la consideración del suelo como sustrato de geodiversidad y biodiversidad, lo que conlleva la defensa de sus funciones ecológicas, en especial en cuanto a la preservación de los hábitats naturales y a la conformación de corredores libres de urbanización que permitan la movilidad de las especies; mediante la búsqueda de la calidad ambiental a través de la recuperación de suelos contaminados y espacios degradados; mediante el fomento de la eficiencia energética y uso de las energías limpias en los procesos urbanos residenciales, terciarios e industriales; mediante la protección del paisaje y los recursos naturales.

5.ª La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo conforman, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnográfico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

c) La publicidad y participación de los ciudadanos en los procedimientos de planeamiento y gestión.

d) La protección de la legalidad y restauración del ordenamiento territorial y urbanístico infringido.

Artículo 8. Fines de la ordenación del territorio.

Son objetivos fundamentales de la ordenación del territorio:

- a) Definir, proteger y mejorar la estructura territorial de Asturias, en aras a conseguir un desarrollo equilibrado de sus concejos, su conexión con los principales núcleos nacionales e internacionales de actividad, así como su integración en el espacio nacional y europeo.
- b) Mejorar la calidad de vida de sus habitantes, facilitando a la población el acceso equivalente a las infraestructuras y a los equipamientos de toda índole.
- c) Promover una gestión prudente y eficaz de los recursos naturales que coordine las necesidades del desarrollo socioeconómico con las obligaciones de conservación y mejora del medio ambiente y de los lugares y construcciones de interés cultural y natural.
- d) Procurar la utilización racional y equilibrada del territorio bajo el principio de desarrollo sostenible enunciado en el apartado epígrafe b) del artículo anterior.
- e) Identificar las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por su riqueza natural o cultural, deban ser objeto de especial protección y ser sometidas a gestión específica en desarrollo de la legislación sectorial, coordinando las acciones que se proyecten o ejecuten para ello en cada ámbito territorial.
- f) Integrar las políticas sectoriales de rango supramunicipal con proyección sobre el territorio cuando resulten congruentes con el modelo territorial propugnado.
- g) Cualesquiera otros que, en el marco de los principios enunciados en el artículo anterior, tiendan a conseguir una equilibrada relación entre el territorio, la población, las actividades económicas, el medio natural, el patrimonio cultural, los equipamientos y servicios y las infraestructuras.

Artículo 9. Fines de la actividad urbanística.

Son fines propios de la actividad urbanística, en desarrollo de los principios rectores enunciados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, los siguientes:

- a) Asegurar que el uso del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, se realice con subordinación al interés general y en congruencia con la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en las leyes y, en virtud de ellas, en el planeamiento urbanístico, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (art. 4.a) TROTU).
- b) Asegurar, en los términos fijados en las leyes, la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 4.b) TROTU). Dicha participación se manifiesta, sin perjuicio de lo que se derive de Convenios urbanísticos, en:
 - 1.º La gestión por la Administración del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación por parte de los propietarios o promotores de una actuación.
 - 2.º Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, han de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita para destinarlos a sistemas generales o locales.
 - 3.º Las obras de urbanización que, en ejecución del planeamiento, han de ser ejecutadas por los promotores de una actuación, incluidas las de conexión y, en su caso, refuerzo de los sistemas generales.
- c) Asegurar la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios afectados por el mismo (art. 4.c) TROTU), en el marco de la gestión urbanística.
- d) Definir, reservar y proteger, así como obtener, acondicionar y gestionar el suelo dotacional público, entendiendo como tal el que haya de servir de soporte a cualesquiera servicios públicos o usos colectivos, como infraestructuras y viarios, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros públicos de toda finalidad (art. 4.d) TROTU), y según se desarrolla en el artículo 10.
- e) Formular y desarrollar una política que contribuya a ordenar el mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo y la realización o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 4.e) TROTU).

f) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales (art. 4.f) TROTU).

g) Proteger el paisaje natural, rural y urbano y el patrimonio cultural inmueble, en los términos que en cada caso venga definido en su legislación específica (art. 4.g) TROTU) y en sus instrumentos de planificación.

h) Favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos y rurales en términos sociales, económicos, culturales y ambientales, con el objetivo último de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos (art. 4.h) TROTU), sin perjuicio de las medidas que, por razón del modelo territorial adoptado, tiendan a fomentar o a restringir el crecimiento de determinados núcleos.

i) Establecer, de acuerdo con el principio constitucional de la función social de la propiedad, un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales relativos a usos residenciales, industriales, de equipamientos y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico (art. 4.i) TROTU).

Artículo 10. Dotaciones urbanísticas.

1. Se entiende por dotaciones urbanísticas las siguientes:

a) Vías públicas de comunicación: delimitadas por sus alineaciones y rasantes y destinadas a la estancia, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento y las superficies cubiertas con vegetación complementarias. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

b) Equipamientos: construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

c) Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones. Pueden ser de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial, por lo que las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

d) Zonas verdes, destinadas a parques y jardines para el ocio y esparcimiento de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este Reglamento sólo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

e) Espacios libres: conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio cultural o recreativo de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este Reglamento sólo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

2. A los efectos de su planificación y gestión, las dotaciones urbanísticas se clasifican en:

a) Sistemas generales, o dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población. Los terrenos sobre los que se sitúen se obtendrán mediante cesión gratuita cuando se incluyan o adscriban a ámbitos de gestión o, en caso contrario, mediante expropiación. Su ejecución, salvo otro acuerdo mediante Convenio, corresponderá a la Administración urbanística actuante.

b) Sistemas locales, o dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de un ámbito concreto de ordenación. Los terrenos sobre los que se sitúen y que hayan de tener destino público serán de cesión gratuita. La urbanización de los sistemas locales corresponderá a quien ostente la condición de urbanizador de la actuación si bien, para los

servicios urbanos, se estará a la legislación sectorial en cuanto a su ejecución sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 375 sobre repercusión de costes en las compañías titulares o concesionarias de los servicios.

3. Además de lo dispuesto en el artículo 524 se procurará la inclusión de los terrenos de interés público, en particular los espacios arqueológicos, en las cesiones que, conforme a los estándares previstos en este reglamento, deban preverse por el planeamiento urbanístico para equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos.

Artículo 11. Facultades de la ordenación del territorio.

1. La competencia de ordenación territorial concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los planes e instrumentos de ordenación territorial previstos en la normativa territorial y urbanística. Dicha facultad engloba la elaboración, tramitación y aprobación de dichos instrumentos conforme a lo dispuesto en el título III.

b) Señalar los criterios para el emplazamiento o emplazar las áreas destinadas a los centros de producción, residencia o servicios para favorecer la coordinación de las políticas territoriales y la ordenación urbanística.

c) Las que demande el ponderado ejercicio de las competencias del Principado de Asturias en materia urbanística cuando se inserten en instrumentos de ordenación territorial.

d) Promover la declaración de reservas industriales de interés regional.

e) Por razones de carácter estratégico, en atención a los valores del territorio u otras circunstancias de carácter supramunicipal, establecer preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables.

f) El desarrollo de la ordenación territorial mediante actuaciones urbanísticas concertadas o los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstos en la normativa territorial y urbanística.

2. La competencia de ordenación territorial en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento territorial confiere las siguientes facultades:

a) La creación o utilización de sociedades urbanísticas, gerencias o consorcios para el desarrollo de las actuaciones previstas en la ordenación territorial.

b) El empleo de los sistemas de actuación previstos en el título V en particular, el empleo de la ocupación directa prevista en el artículo 507 para la ejecución de los sistemas de estructuración territorial que se propongan.

c) La utilización de instrumentos de intervención en el mercado del suelo a que se refiere la normativa territorial y urbanística para el ejercicio de las competencias propias del Principado de Asturias de alcance o interés supramunicipal.

Artículo 12. Facultades urbanísticas.

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

a) Formular los planes e instrumentos urbanísticos previstos en el texto refundido (art. 5.1.a) TROTU) y demás normativa territorial y urbanística. Dicha facultad engloba la elaboración, tramitación y aprobación de dichos instrumentos.

b) Emplazar las áreas destinadas a los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población (art. 5.1.b) TROTU), mediante la asignación de usos predominantes y pormenorizados, garantizando la conveniente mezcla o separación de los mismos, al objeto de fomentar la diversidad de usos en la trama urbana o garantizar la seguridad y salud de la población respectivamente.

c) Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (art. 5.1.c) TROTU). En desarrollo de lo anterior, esta facultad supone incluir los terrenos en alguna de las categorías previstas para cada clase de suelo.

d) Calificar el suelo estableciendo zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona (art. 5.1.d)

TROTU). Y ello mediante la asignación del uso, la intensidad de éste y la tipología edificatoria lo que, respectivamente, supone:

1.º Señalar los usos predominantes o pormenorizados según el instrumento de planeamiento de que se trate en suelo urbano y urbanizable y el régimen de usos y sus modalidades de gestión en suelo no urbanizable.

2.º Establecer la edificabilidad para cada una de las zonas de distinta utilización en suelo urbano o urbanizable y las características de los usos que vayan a asignarse.

3.º La fijación de las características de la edificación mediante parámetros que definan el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

e) Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y de redes de infraestructuras y servicios (art. 5.1.e) TROTU) y para la implantación de las dotaciones urbanísticas, en especial para las de carácter público, y en concreto:

1.º Establecer parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en el texto refundido (art. 5.1.f) TROTU).

2.º Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad (art. 5.1.g) TROTU) y demás equipamientos.

f) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 5.1.h) TROTU). Dicha calificación se podrá llevar a cabo tanto en suelo urbano como urbanizable, sea éste prioritario o no.

g) Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programar las actividades de urbanización y edificación residencial, así como el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación (art. 5.1.i) TROTU).

h) Delimitar polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y asignarles el sistema de actuación correspondiente.

i) Fijar prioridades de urbanización, delimitando actuaciones urbanísticas concertadas y sectores de urbanización prioritaria respecto de aquellos espacios cuya urgente ejecución resulte necesaria para atender los objetivos inmediatos fijados en el planeamiento (art. 5.1.j) TROTU). A tales efectos, se podrán delimitar igualmente ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

j) Fijar prioridades de edificación forzosa o rehabilitación (art. 5.1.k) TROTU), en especial para evitar la retención de solares edificables y evitar la degradación de las tramas urbanas y de los núcleos rurales respectivamente.

k) Delimitar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

l) Determinar la configuración de las parcelas edificables (art. 5.1.l) TROTU).

m) Delimitar el uso del suelo y de las construcciones conforme al interés general (art. 5.1.m) TROTU).

n) Establecer ordenanzas de edificación para, entre otros, los siguientes fines:

1.º Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas (art. 5.1.n) TROTU).

2.º Favorecer la construcción bioclimática y la eficiencia energética de los edificios.

3.º Establecer las disposiciones destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de los espacios, edificios, locales y servicios, promoviendo la supresión o evitando la aparición de barreras u obstáculos que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, en el marco de la legislación sectorial (art. 5.1.o) TROTU).

ñ) Ordenar los espacios sujetos a protección en atención a sus valores culturales o naturales, conforme a su respectiva legislación específica (art. 5.1.p) TROTU).

2. La competencia urbanística en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento confiere las siguientes facultades:

a) Formular instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización previstos en el título V, en particular en lo relativo a su tramitación y aprobación.

b) Gestionar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas mediante los procesos de cesión, ocupación directa o expropiación previstos en el mismo título, así como la urbanización de los que corresponda conforme a la normativa territorial y urbanística.

c) Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana (art. 5.2.a) TROTU).

d) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada (art. 5.2.b) TROTU).

3. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la construcción y uso de las fincas y la parcelación (art. 5.3.a) TROTU) mediante la licencia urbanística y, en su caso, las autorizaciones previas que ésta precise.

b) Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística (art. 5.3.b) TROTU).

c) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos (art. 5.3.c) TROTU).

d) Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos (art. 5.3.d) TROTU).

e) Imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos (art. 5.3.e) TROTU).

f) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por el texto refundido (art. 5.3.f) TROTU) y demás normativa territorial y urbanística.

4. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento (art. 5.4.a) TROTU).

b) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento (art. 5.4.b) TROTU), la obtención de dotaciones urbanísticas públicas y la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

c) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (art. 5.4.c) TROTU).

d) Determinar la edificación o rehabilitación forzosa de un inmueble cuando se incumplan los plazos señalados en el planeamiento y realizarla directamente o a través de un particular.

e) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto (art. 5.4.d) TROTU).

f) Ejercitar el derecho de readquisición preferente en los términos establecidos en la legislación aplicable (art. 5.4.e) TROTU).

5. La competencia urbanística comprenderá cuantas otras facultades sean necesarias para el cumplimiento de los fines del texto refundido y demás normas aplicables, con arreglo a las cuales habrán de ser ejercidas (art. 5.5 TROTU).

Artículo 13. Función pública de la ordenación territorial y de la actividad urbanística.

1. La ordenación del territorio constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde, en ejecución de la normativa territorial y urbanística, al Principado de Asturias. Las actuaciones con impacto territorial que, en el marco de la normativa y de la planificación sectorial, desarrolle la Administración general del estado deberán regirse por los principios enunciados en el artículo 7 para su mayor y mejor integración en la ordenación del territorio de Asturias, sin perjuicio de las competencias exclusivas del estado.

2. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponden, en ejecución del texto refundido, y en los respectivos ámbitos de competencia que ella les asigna, a la Administración del Principado de Asturias y a las entidades locales (art. 6.1 TROTU) que integran su territorio.

3. Las Administraciones con competencia urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance

previstos en el texto refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística (art. 6.5 TROTU).

4. La iniciativa particular podrá participar en la actividad urbanística en los términos señalados en el artículo 297 y siguientes.

Artículo 14. Formas de gestión urbanística.

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en el texto refundido y, para lo no contemplado en él, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración urbanística actuante (art. 6.2 TROTU). Asimismo, en los términos establecidos en el resto de la normativa territorial y urbanística.

2. En todo caso, se realizarán necesariamente en régimen de derecho público y de forma directa:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos (art. 6.3.a) TROTU).

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación (art. 6.3.b) TROTU).

3. Las actuaciones no comprendidas en el apartado 2 de este artículo, en especial las relativas a la urbanización, edificación y rehabilitación, y las de mera gestión, así como las materiales y técnicas podrán desarrollarse directamente por la Administración actuante o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante, o indirectamente mediante la colaboración de entidades privadas o particulares, sean o no propietarios de suelo, en los términos establecidos en el texto refundido (art. 6.4 TROTU) y demás normativa territorial y urbanística. Dichas actuaciones podrán desarrollarse igualmente a través de gerencias, mancomunidades o consorcios urbanísticos.

4. Los titulares del derecho de propiedad y, en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en el texto refundido, en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones (art. 6.6 TROTU), y demás normativa territorial y urbanística.

Artículo 15. Participación e información ciudadana.

1. Las Administraciones Públicas velarán por que la actividad urbanística y de ordenación del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares. La Administración urbanística deberá asegurar, en todo caso, la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses (art. 7.1 TROTU).

2. Los ciudadanos tienen, en todo caso, el derecho a participar en los procedimientos de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico o de ejecución de éstos mediante la formulación de alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos, o de otras formas que se habiliten para fomentar la participación ciudadana (art. 7.2 TROTU).

3. La Administración urbanística actuante garantizará el acceso de los ciudadanos a los documentos que integran los planes e instrumentos de ordenación de territorio y urbanísticos durante los períodos de información pública y con posterioridad a su aprobación, en los términos previstos en el texto refundido (art. 7.3 TROTU) y demás normativa territorial y urbanística.

4. Para favorecer la participación ciudadana en los procedimientos de elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico o de ejecución de éstos, así como la divulgación y gestión administrativa de los que, tras su aprobación definitiva, se encuentren vigentes, las Administraciones Públicas promoverán el empleo de medios telemáticos.

TÍTULO I

Organización y relaciones interadministrativas

CAPÍTULO I

Distribución de competencias

Artículo 16. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos de la normativa territorial y urbanística se entenderá como Administración urbanística actuante (art. 8.1.a) TROTU), en el marco de sus respectivas competencias:

- a) La Administración del Principado de Asturias (art. 8.1.a) TROTU).
- b) Los concejos, mancomunidades y demás entidades locales supramunicipales que se constituyan (art. 8.1.b) TROTU).
- c) Los consorcios.

2. Con carácter general, y como competencia propia, la actividad urbanística corresponde a los concejos, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones (art. 8.2 TROTU). Todas las referencias hechas en la normativa territorial y urbanística a la Administración urbanística actuante se entenderán hechas al Ayuntamiento en que se sitúe la actuación urbanística correspondiente.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, el Principado de Asturias tendrá la consideración de Administración urbanística actuante, a los efectos de la atribución del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito de la actuación, en los siguientes casos:

- a) Cuando se ordenen ámbitos mediante Planes territoriales especiales que generen aprovechamiento urbanístico.
- b) Cuando se ordenen ámbitos que generen aprovechamiento urbanístico mediante la declaración de una actuación urbanística concertada.
- c) Cuando se ordenen ámbitos mediante el procedimiento de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.
- d) En aquellos otros procedimientos en los que la Administración del Principado de Asturias intervenga de modo singular en la aprobación de la ordenación detallada urbanística.

Artículo 17. *Competencias del Principado en materia de ordenación del territorio.*

Corresponden a la Administración del Principado de Asturias en materia de ordenación del territorio las siguientes competencias:

- a) Formular, tramitar, aprobar y ejecutar los instrumentos de ordenación de territorio.
- b) Formular, tramitar y aprobar planeamiento urbanístico general intermunicipal o supramunicipal.
- c) Requerir la adaptación del planeamiento urbanístico para su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de los concejos, cuando su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas.
- d) Establecer la distribución de usos predominantes en el territorio.
- e) Definir los elementos vertebradores de la estructura territorial, en particular la localización de las obras públicas de interés general y regional, sin perjuicio de las competencias exclusivas del estado.
- f) Fijar el marco territorial para las políticas sectoriales y urbanísticas.
- g) Señalar las bases de la coordinación interadministrativa en la gestión de los servicios de interés supramunicipal y demás actuaciones con impacto o incidencia territorial.

- h) Establecer los criterios para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada.
- i) Promover actuaciones de interés supramunicipal, en particular, en los ámbitos a que se refiere el artículo siguiente.
- j) Coordinar los planes, programas y proyectos de obras o servicios públicos o de interés público promovidos por las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes con incidencia sobre el territorio.
- k) Cuantas otras fueren necesarias para la consecución de los fines y facultades de la ordenación del territorio.

Artículo 18. *Competencias del Principado en materia urbanística.*

Corresponden al Principado de Asturias las competencias que expresamente le confiere la normativa territorial y urbanística, por concurrir circunstancias de interés supramunicipal, en particular en los siguientes ámbitos:

- a) Localización de infraestructuras, servicios y dotaciones de todo orden cuya planificación, aprobación o ejecución pertenezca al ámbito competencial del Principado de Asturias (art. 8.3.a) TROTU).
- b) Control del cumplimiento de los criterios de ordenación territorial que se hayan fijado en las Directrices de Ordenación del Territorio, Programas de Actuación territorial, Planes territoriales especiales, Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias y evaluaciones de Impacto estructural (art. 8.3.b) TROTU) que afecten al planeamiento urbanístico municipal.
- c) Verificación de que los planes urbanísticos municipales cumplan las indicaciones contenidas en los informes vinculantes que hayan emitido, en ejercicio de sus competencias, cualesquiera órganos del Principado de Asturias (art. 8.3.c) TROTU).
- d) Seguimiento del proceso de urbanización y edificación en los sectores prioritarios de los suelos urbanizables, a fin de evitar que un retraso en la producción de suelo urbanizado afecte a las necesidades públicas en materia de vivienda, que corresponde garantizar al Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias, todo ello de acuerdo con las disposiciones contenidas en el texto refundido a propósito de la gestión de esta clase de suelo (art. 8.3.d) TROTU), así como en el resto de la normativa territorial y urbanística.
- e) Desarrollo de las reservas regionales de suelo y demás áreas en las que concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias que deban ser afrontadas de modo perentorio a través de actuaciones urbanísticas concertadas, en los términos establecidos en el texto refundido (art. 8.3.e) TROTU) y en el resto de la normativa territorial y urbanística. Se entenderán comprendidas también a dichos efectos las áreas de tanteo y retracto.
- f) Seguimiento del proceso de urbanización y edificación de los ámbitos desarrollados mediante el procedimiento de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.
- g) Verificación de los procesos de planificación y ocupación del suelo cuando concurren circunstancias de interés supramunicipal.

Artículo 19. *Competencias urbanísticas de los concejos en materia de planeamiento general.*

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación se delega en los concejos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes. En ningún caso se entenderá incluida en esta delegación la competencia para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal (art. 10.1 TROTU).

Artículo 20. *Delegación en los concejos de competencias en materia de planeamiento general.*

1. El Consejo de gobierno podrá delegar la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en aquellos concejos de población de derecho inferior a 40.000 habitantes que se encuentren agrupados en mancomunidades urbanísticas o que sin estarlo así lo soliciten, cuando resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de

servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin, por sí mismos o por estar atendidos por Oficinas Urbanísticas Territoriales del Principado de Asturias. Quedará en todo caso excluida de la delegación la competencia para la aprobación definitiva de los Planes que afecten a más de un término municipal (art. 10.2 TROTU).

2. En su caso, el Principado de Asturias pondrá a disposición de los concejos a que se refieren el artículo 19 y el apartado anterior los medios económicos suficientes para desempeñar las competencias atribuidas, o que puedan llegar a atribuirse, en régimen de delegación (art. 10.3 TROTU).

3. La iniciativa para el procedimiento de delegación de competencias corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a solicitud de los concejos. Cumplidos los trámites oportunos, incluida la audiencia a los concejos, el titular de la Consejería propondrá al Consejo de gobierno la delegación de la competencia.

4. Los concejos que estén interesados en solicitar la delegación precisarán un acuerdo plenario al que se acompañará una Memoria detallada en la que consten expresamente los servicios y medios con que cuenta el Ayuntamiento para que quede asegurado un adecuado ejercicio de la competencia cuya delegación se insta, que en cualquier caso habrán de ser suficientes y proporcionados al nivel de actividad urbanística que se desarrolle en el concejo. Para instar la delegación los concejos deberán contar con instrumentos de planeamiento general adaptado a la regulación del texto refundido.

5. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, y condiciones de ésta, así como el control que se reserve el Principado de Asturias, y los medios personales, materiales y económicos que, en su caso, éste transfiera. La delegación se entenderá que es por tiempo indefinido, salvo que el acuerdo de la delegación disponga otra cosa.

6. La delegación de la competencia requerirá, para ser eficaz, su aceptación por parte de los concejos afectados. La delegación se entenderá aceptada tácitamente si en el término de un mes desde la notificación del acuerdo el concejo no hace manifestación expresa ante el órgano delegante de que no acepta la delegación. Tras la aceptación expresa o tácita, los acuerdos de delegación se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Artículo 21. Ejercicio de la competencia urbanística delegada.

1. El ejercicio por los concejos de la competencia urbanística delegada para la aprobación de planeamiento general, independientemente de que lo sea por acuerdo del Consejo de gobierno o por la atribución directa del apartado 1 del artículo 10 del texto refundido, se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación urbanística y territorial y, en su caso, al régimen de la delegación y demás instrucciones y directrices acordadas por la Administración del Principado de Asturias.

2. Los acuerdos adoptados en ejercicio de la competencia delegada pondrán fin a la vía administrativa. Los Ayuntamientos vendrán obligados a cumplir el deber de información a que hace referencia el artículo 284 en relación con todo expediente de aprobación, revisión o modificación del Plan General de Ordenación.

3. En relación con la competencia delegada, el Principado de Asturias se reserva los controles que se especifican en los artículos siguientes y en el 245.

Artículo 22. Controles del Principado de Asturias sobre el ejercicio de las competencias delegadas en materia de planeamiento general.

1. Corresponden al Principado de Asturias, además de las previstas en el artículo 27 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el establecimiento de directrices respecto de la elaboración o revisión del planeamiento general, referidas a cada concejo, en relación con los intereses supramunicipales a considerar, y asegurar en la ordenación urbanística de cada uno de ellos. En caso de incumplimiento de las directrices o del régimen de la delegación, el Consejo de gobierno, previa audiencia del Ayuntamiento afectado, podrá revocar, en todo o en parte, la delegación, o ejecutar por sí mismo la competencia delegada en sustitución del concejo (art. 10.4 TROTU). En los mismos términos se procederá en caso de incumplimiento de las directrices a que hace referencia el apartado 2 de este mismo artículo.

2. En el marco de las Normas de Calidad Urbanística a que hace referencia el artículo 223 y conforme a lo dispuesto en la normativa de Régimen Local, el Principado de Asturias,

a través de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrá emanar directrices respecto de la elaboración, revisión o modificación del Plan General de Ordenación, así como directrices particulares referidas a los intereses supramunicipales a considerar y asegurar en la ordenación urbanística referida a cada uno de los respectivos concejos.

3. Igualmente, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá recabar en cualquier momento información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada, y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

Artículo 23. *Revocación de la delegación o sustitución en su ejercicio.*

1. El Consejo de gobierno podrá revocar la delegación de la competencia que haya efectuado a los concejos para la aprobación definitiva de los Planes generales de Ordenación o, alternativamente, ejecutar por sí mismo la competencia delegada, en los siguientes casos:

a) Cuando el concejo incumpla el alcance, contenido o condiciones que figuren, en su caso, en el acuerdo de delegación.

b) Cuando el concejo incumpla las directrices acordadas, en su caso, por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que delimiten el ejercicio de la competencia.

c) Cuando el concejo obstaculice la labor inspectora correspondiente a las facultades de supervisión y control que corresponden al Principado de Asturias.

d) Cuando el concejo deniegue información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada.

e) Cuando el concejo no atienda a los requerimientos que se le formulen para la subsanación de las deficiencias observadas.

2. El Consejo de gobierno revocará la delegación de la competencia otorgada, cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, cuando el concejo no atienda a las observaciones formuladas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias en el informe vinculante que le compete emitir en la tramitación de los Planes generales de Ordenación.

3. La revocación en la delegación de competencia o la sustitución en su ejercicio por el Consejo de gobierno podrá llevarse a cabo cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 del artículo 24.

Artículo 24. *Procedimiento de revocación de la delegación.*

1. Cuando concorra alguno de los casos de revocación previstos en el apartado 1 del artículo anterior, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo procederá a la incoación de oficio del procedimiento para la revocación de la delegación otorgada, lo que deberá notificarse al Ayuntamiento afectado, otorgándole trámite de audiencia. La incoación del expediente determinará, en tanto éste no se resuelva, la suspensión del plazo legalmente establecido para la aprobación definitiva del planeamiento general en tramitación.

2. Previamente a la incoación del procedimiento, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo advertirá formalmente de ello al concejo afectado para que corrija la deficiente gestión de la competencia delegada en un plazo no superior a un mes, salvo cuando la concurrencia de los citados motivos fuera susceptible de afectar a los intereses supramunicipales, en cuyo caso el plazo se reducirá a quince días. En este supuesto, la incoación del expediente determinará, en tanto no se resuelva, la suspensión de los plazos legalmente establecidos para los distintos actos de tramitación del planeamiento general.

3. En la tramitación del procedimiento, la citada Consejería podrá recabar las informaciones que estime necesarias, incluido el informe de la Comisión del Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias. Se garantizará, en todo caso, el derecho del Ayuntamiento afectado a ser oído. Instruido el expediente, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá la

propuesta al Consejo de Gobierno, al objeto de que éste resuelva definitivamente el procedimiento.

4. El acuerdo de revocación alcanzará a la totalidad de la delegación otorgada o parte de la misma, dependiendo de la causa o causas para adoptarlo.

5. El acuerdo de revocación deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. La publicación llevará consigo automáticamente el reintegro a la Administración autonómica de los medios y recursos que se hubieran transferido con ocasión de la delegación.

6. El mismo procedimiento de la revocación se utilizará para la sustitución del ejercicio de la competencia por el Consejo de gobierno.

7. En el supuesto de que la delegación otorgada lo fuera por atribución directa del apartado 1 del artículo 10 del texto refundido, del acuerdo que deja sin efecto la delegación se dará cuenta a la Junta general del Principado de Asturias.

Artículo 25. *Delegación en los concejos de competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias podrá, delegar en los Ayuntamientos y entidades locales supramunicipales la competencia para otorgar las autorizaciones que vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables, de conformidad con lo establecido en el artículo 131 del texto refundido. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, condiciones y duración de ésta, así como el control que se reserve el órgano delegante (art. 10.5 TROTU). El procedimiento para la delegación a que se hace referencia en este artículo se podrá iniciar de oficio o a instancia de los concejos.

2. En caso de delegación, la autorización se entiende otorgada con la licencia urbanística.

3. Cuando, en el ejercicio de esta competencia delegada, la actuación del concejo no se ajuste a la normativa vigente o al contenido del acuerdo de delegación, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias revocará la delegación de la citada competencia, previa audiencia al concejo afectado.

4. Los acuerdos de delegación y, en su caso, revocación de las competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

CAPÍTULO II

Órganos urbanísticos y de ordenación del territorio

Artículo 26. *Órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias.*

1. Son órganos urbanísticos y de ordenación del territorio del Principado de Asturias:

- a) El Consejo de gobierno (art. 9.1.a) TROTU).
- b) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (art. 9.1.b) TROTU).
- c) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 9.1.c) TROTU).

2. Las competencias urbanísticas y de ordenación del territorio atribuidas al Principado de Asturias sin indicar el órgano administrativo que deba ejercerlas corresponderán al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la distribución de competencias que pueda establecerse reglamentariamente (art. 9.2 TROTU).

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias es el órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, ejerce funciones de consulta o emisión de informe, coordinación e impulso y, en su caso, autorización y resolución sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial, desempeñando cuantos cometidos le asigna el texto refundido. Su organización y funcionamiento se regirá por lo dispuesto reglamentariamente (art. 9.3 TROTU).

4. El Principado de Asturias fomentará la acción urbanística de las entidades locales, prestando, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia técnica permanente que las mismas pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A tal fin, se procederá a la creación de Oficinas Urbanísticas territoriales (art. 9.4 TROTU).

5. Las Oficinas Urbanísticas Territoriales coadyuvarán al ejercicio de las facultades urbanísticas que sean de competencia municipal, y podrán:

- a) Elaborar instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión para los Ayuntamientos.
- b) Informar expedientes de solicitud de licencias y, en su caso, de autorizaciones previas o de planeamiento de desarrollo presentado por los particulares.
- c) Colaborar con los Ayuntamientos en la protección y defensa de la legalidad urbanística.
- d) Asesorar a los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias.
- e) Cualesquiera otras funciones que soliciten los Ayuntamientos para facilitar el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
- f) Ejercitar cuantas otras funciones pueda encomendarles la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para el adecuado ejercicio de las competencias del Principado de Asturias en materia de ordenación territorial y urbanística, especialmente para la tutela de intereses supramunicipales.

6. Con objeto de alcanzar la mayor eficacia en el cumplimiento de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, el Principado de Asturias podrá promover la celebración de acuerdos o Convenios con las corporaciones de derecho público directamente relacionadas con estas materias (art. 9.5 TROTU).

Artículo 27. Ejercicio de las competencias urbanísticas municipales.

1. Las competencias asignadas en la normativa territorial y urbanística a los concejos serán ejercidas por los órganos competentes conforme a la legislación de Régimen Local.

2. Los concejos podrán establecer las formas de colaboración con otras entidades de derecho público que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas, así como constituir mancomunidades y gerencias urbanísticas (art. 11.1 TROTU). Asimismo, podrán constituir consorcios urbanísticos.

Artículo 28. Mancomunidades urbanísticas.

1. Son mancomunidades urbanísticas, a los efectos de la normativa territorial y urbanística, las entidades dotadas de personalidad y capacidad propias creadas, en los términos establecidos en la legislación de Régimen Local, mediante acuerdo de dos o más concejos para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas, o para la ejecución del planeamiento municipal y supramunicipal (art. 11.2 TROTU).

2. Dichas mancomunidades deben ejercer o gestionar las competencias urbanísticas que les sean atribuidas en sus propios estatutos, así como las que posteriormente les sean delegadas o encomendadas por los concejos, tales como:

- a) La elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten a los términos de los concejos mancomunados.
- b) El apoyo y asesoramiento a los concejos en materia de urbanismo, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de acuerdos municipales así como de otros estudios, proyectos y trabajos técnicos.
- c) La gestión de las expropiaciones que acuerden los Municipios, incluso asumiendo la condición de beneficiarias de la expropiación.

Artículo 29. Gerencias urbanísticas.

1. En virtud de su potestad organizativa, corresponde a los concejos la creación de gerencias urbanísticas para el mejor desarrollo de las competencias en la materia que el ordenamiento les haya conferido. La gerencia urbanística podrá consistir en un órgano administrativo del propio ente municipal de carácter individual o colegiado o en una entidad

de derecho público, con personalidad y patrimonio propio. En su creación se observarán las previsiones establecidas por la legislación de Régimen Local.

Para promover la gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen de funcionamiento y estudio económico-financiero con expresión de los recursos proyectados (art. 11.3 TROTU).

2. Las gerencias de urbanismo deben ejercer o gestionar las competencias y actividades urbanísticas que les sean atribuidas así como las que posteriormente les sean delegadas o encomendadas, tales como:

a) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad:

- 1.ª Otorgar licencias urbanísticas.
- 2.ª Dictar órdenes de ejecución.
- 3.ª Gestionar la inspección técnica de construcciones.
- 4.ª Declarar el estado de ruina.
- 5.ª Ejercer la inspección urbanística.
- 6.ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.
- 7.ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.
- 8.ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.
- 9.ª Expedir cédulas urbanísticas.

b) Funciones instrumentales de carácter técnico, respecto de las cuales la competencia para resolver corresponda a las entidades que hayan constituido la gerencia:

1.ª Elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten a los términos municipales donde ejerzan competencias las entidades que hayan constituido la gerencia.

2.ª Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas.

3.ª Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales sobre licencias urbanísticas, autorizaciones de usos excepcionales, órdenes de ejecución, inspección técnica de construcciones, declaración de ruina, inspección urbanística, protección y restauración de la legalidad, infracciones urbanísticas, derechos de tanteo y retracto y demás potestades de intervención en el uso y en el mercado de suelo.

4.ª Apoyar y asesorar en materia de urbanismo a las entidades que hayan constituido la gerencia, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de sus acuerdos, así como de otros estudios, proyectos y trabajos técnicos.

c) Funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo titularidad de las entidades que hayan constituido la gerencia, tales como la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación, sin perjuicio de que la decisión se adopte por el órgano competente en cada caso, conforme a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

3. En ningún caso pueden atribuirse a las gerencias de urbanismo funciones de aprobación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Artículo 30. Sociedades urbanísticas.

1. El Principado de Asturias, las entidades locales y las entidades jurídicopúblicas dependientes de uno y otras, podrán constituir por sí solas, entre sí o con otras personas públicas o privadas, sociedades urbanísticas mercantiles para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico y de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística de las Administraciones que la constituyan y que no impliquen el ejercicio de autoridad (art. 13.1 TROTU).

2. El régimen jurídico de las sociedades urbanísticas se regirá por las siguientes premisas:

a) El acuerdo de creación, así como en su caso el de participación en la sociedad o sociedades que se hallen constituidas, se regirá por la legislación que a cada entidad le sea aplicable. Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de

bienes y derechos valorables económicamente. La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de sociedad anónima (art. 13.2 TROTU).

b) Gozarán de personalidad jurídica propia y su régimen orgánico, funcional y financiero se rige por lo dispuesto en la legislación mercantil, en este artículo y en sus propios estatutos.

3. Podrá particularmente encomendarse a las sociedades constituidas o participadas por las Administraciones urbanísticas:

a) La elaboración y redacción de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Urbanización y cualesquiera informes, estudios y asistencia técnica de contenido urbanístico (art. 13.3.a) TROTU).

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas y urbanizaciones con independencia del sistema que se adopte para la ejecución del planeamiento, sin que sea necesaria en todo caso la transmisión o aportación de terrenos o aprovechamientos. Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto (art. 13.3.b) TROTU).

c) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la sociedad podrá asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración o entidad local de que se trate (art. 13.3.c) TROTU).

d) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas (art. 13.3.d) TROTU).

4. Tratándose de sociedades urbanísticas de capital íntegra o mayoritariamente público, no se requerirá licitación para que por parte del Principado de Asturias, entidades locales y entidades jurídico-públicas que formen parte de ellas, se les asignen las encomiendas relacionadas, así como tampoco para el encargo de tareas o cometidos propios de la actividad urbanística que, aun desarrollándose en régimen de derecho privado, fuera propia de la competencia en esa materia de la Administración encomendante. El contenido y alcance de la encomienda o encargo habrá de formalizarse en Convenio al efecto, en el que la sociedad tendrá la consideración de ente instrumental de la Administración en cuestión (art. 13.4 TROTU).

5. Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación (art. 13.5.a) TROTU).

b) Realizar directamente Convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión (art. 13.5.b) TROTU).

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación (art. 13.5.c) TROTU).

d) Ejercitar la gestión de los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente (art. 13.5.d) TROTU).

e) Actuar como entidad instrumental de la Administración urbanística, o como entidad puramente privada en las actuaciones de que se trate y en concurrencia plena con terceros (art. 13.5.e) TROTU).

f) Ser beneficiaria de las expropiaciones urbanísticas que deban realizarse en desarrollo de su actividad (art. 13.5.f) TROTU).

6. La ejecución de obras se adjudicará por la sociedad con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda dicha sociedad ejecutarlas directamente (art. 13.6 TROTU).

7. El Principado de Asturias, las entidades locales y las entidades jurídico-públicas que formen parte de la sociedad, podrán transmitir directamente pero siempre a título oneroso, los terrenos o aprovechamientos urbanísticos que resulten afectados por una actuación urbanística; esta transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie.

CAPÍTULO III

Relaciones interadministrativas

Artículo 31. *Colaboración entre las Administraciones con competencias urbanísticas.*

1. Sin perjuicio de las competencias urbanísticas atribuidas a cada una de las Administraciones Públicas, las relaciones entre ellas en materia de urbanismo se regirán por los principios de cooperación, asistencia activa e información recíproca, con el objetivo de garantizar la plena aplicación y eficacia de la ordenación urbanística (art. 14.1 TROTU). Y en los mismos términos, por los principios de colaboración y concertación.

2. Para favorecer lo dispuesto en el apartado anterior, la actuación de las Administraciones Públicas que tienen competencias en materia urbanística se regirá en todo caso por los principios generales de la ordenación territorial y urbanística enunciados en el artículo 6.

3. El Principado de Asturias prestará, en su caso, apoyo y asistencia técnica a las mancomunidades y gerencias urbanísticas que lo precisen (art. 14.2 TROTU), directamente o a través de las Oficinas Urbanísticas Territoriales. En los mismos términos podrán resultar beneficiados los consorcios.

Artículo 32. *Coordinación interadministrativa.*

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

Las Administraciones Públicas con competencias sectoriales que tengan incidencia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo, deberán coordinar con la Administración urbanística la aprobación de los instrumentos y planes en que sus respectivas actuaciones se formalicen, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial estatal (art. 15.1 TROTU).

2. Están sujetos a coordinación interadministrativa:

a) Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística y territorial (art. 15.2.a) TROTU).

b) En el supuesto de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y con las siguientes condiciones:

1.^a La elaboración o revisión total de Planes generales de Ordenación requerirá la consulta a los concejos colindantes y al resto de Administraciones afectadas.

2.^a Las revisiones parciales o modificaciones de los Planes Generales de Ordenación que impliquen cambio en la clasificación de suelo o de usos predominantes en suelo urbanizable, cuando se planteen en ámbitos colindantes con el término municipal de otros concejos, requerirán consulta previa a éstos y al resto de administraciones afectadas.

3.^a El planeamiento urbanístico que se elabore en terrenos próximos a la costa requiere consulta al órgano competente en materia de costas de la Administración general del estado cuando afecte al dominio público marítimo terrestre y a la servidumbre de tránsito.

c) Los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo establecidos por leyes sectoriales (art. 15.2.b) TROTU). Se entenderán incluidos en tal sentido los planes y programas establecidos o que se realicen en desarrollo de la legislación sectorial.

d) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos que afecten por razón de la localización o uso territorial a obras o servicios de la Administración autonómica o local (art. 15.2.c) TROTU).

3. De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías y al objeto de abaratar la elaboración del planeamiento, la documentación objeto de éste trámite podrá remitirse en soporte digital.

Artículo 33. *Procedimiento de coordinación interadministrativa.*

1. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos, planes, programas o proyectos sujetos a coordinación, y salvo Convenio específico entre las Administraciones implicadas que establezca un régimen distinto, deberá cumplirse, con carácter previo a la aprobación, modificación o revisión, un trámite de consulta a las Administraciones afectadas, sin perjuicio de lo que se establece en los artículos 17 y 18 del texto refundido (art. 16.1 TROTU). A tales efectos, el trámite de consulta podrá consistir en una petición de informe.

2. Este trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo y deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma simultánea con el o los que prevean alguna intervención o información pública previa de la Administración de que se trate, conforme a la legislación específica que regule el procedimiento de aprobación del instrumento, plan o proyecto en cuestión. En otro caso, tendrá una duración de un mes (art. 16.1 TROTU).

3. A tal fin, se procederá a la comunicación formal del instrumento sujeto a coordinación, mediante su remisión en tiempo útil, a los organismos o entidades que en razón de sus competencias sectoriales gestionen intereses públicos que puedan resultar afectados sustancialmente por las actuaciones proyectadas, bien sea por razón de la utilización del suelo o por localización de la actividad. El documento que se presente a los efectos de formalizar el trámite de consulta deberá contener, en el grado más detallado posible, una descripción de las características de las actuaciones en curso.

4. Los organismos o entidades afectadas deberán pronunciarse sobre el instrumento sometido a coordinación y notificarlo a la Administración actuante en el plazo señalado, pudiendo en cualquier momento recabar la información que precisen, con sujeción a los principios que rigen las relaciones entre las Administraciones Públicas. La entrada del documento en el registro del organismo o entidad pública al que se dirija determinará el inicio del cómputo de este plazo.

5. Si alguna de las Administraciones afectadas no compareciese en el trámite de consulta practicado, se presumirá su conformidad con el instrumento, plan o proyecto formulado, salvo que la legislación sectorial supedita la presunción de conformidad al transcurso de un plazo superior, en cuyo caso habrá de estarse al mismo. En todo caso, dicho instrumento, plan, o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad (art. 16.2 TROTU).

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias que se hubieran manifestado durante el mismo no impedirá la continuación y terminación del procedimiento principal, previas la adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo (art. 16.3 TROTU).

7. El resultado de este trámite, así como las discrepancias y acuerdos o compromisos alcanzados, deberán recogerse de manera específica en la Memoria del instrumento sujeto a coordinación.

8. Los órganos a los que corresponda la elaboración del respectivo instrumento sujeto a coordinación serán también los competentes para la realización del trámite de consulta previa. En el supuesto de planes o proyectos de iniciativa particular, el trámite de consulta previa deberá ser instruido por el órgano competente para su aprobación inicial. El cumplimiento del trámite de consulta previa y el resultado de la consulta deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado.

9. De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, y al objeto de abaratar la elaboración del planeamiento, la documentación objeto de éste trámite podrá remitirse en soporte digital.

Artículo 34. *Actuaciones promovidas por el Principado de Asturias.*

1. Cuando por razones de urgencia o excepcional interés público el Principado de Asturias pretenda llevar a cabo un proyecto de obras con repercusión territorial, la Consejería competente por razón de la materia acordará la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

En caso de disconformidad el expediente se remitirá por la Consejería interesada a la que tenga las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, quien lo elevará al Consejo de gobierno previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias. El Consejo de gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en el texto refundido (art. 17.1 TROTU) y demás normativa territorial y urbanística que resulte aplicable. La decisión del Consejo de gobierno de ejecutar el proyecto será directamente ejecutiva.

2. El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado anterior cuando se pretendiese llevarlas a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación a la que se refiere el apartado 1 de este artículo, y antes de que por el Consejo de gobierno se tome la decisión de ejecutar la obra proyectada, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (art. 17.2 TROTU).

Artículo 35. *Actuaciones promovidas por la Administración General del Estado.*

1. Los conflictos que pudieran plantearse entre las previsiones del planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación del territorio, y los proyectos de obras promovidas por organismos o entidades de derecho público dependientes de la Administración general del estado, se resolverán con arreglo al procedimiento del artículo 244 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, al que el órgano central interesado remitirá el expediente por conducto del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (primer párrafo art. 18 TROTU), con las siguientes particularidades:

a) En caso de que el Ayuntamiento señale la disconformidad del planeamiento urbanístico del concejo, el titular del órgano central interesado remitirá al Principado de Asturias el expediente por conducto del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) En función de la importancia del proyecto y de su incidencia territorial, el titular de dicha Consejería, en su condición de Presidente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, determinará qué instancia de la misma ha de emitir informe en el plazo de un mes.

c) A la vista del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, el titular de la Consejería elevará al Consejo de gobierno del Principado de Asturias propuesta de resolución para que éste adopte la decisión definitiva.

2. No obstante, cuando los expresados proyectos se desarrollen en ejercicio de competencias exclusivas del estado o cuando existan razones de urgencia o excepcional interés público que exijan desviarse de la normativa territorial o urbanística en vigor, el acuerdo definitivo será adoptado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal aplicable (segundo párrafo art. 18 TROTU).

3. En ambos casos, y una vez autorizado el proyecto, el Consejo de gobierno analizará las repercusiones territoriales inherentes al mismo y, en su caso, ordenará la formulación de las pertinentes modificaciones en los instrumentos y planes aplicables (tercer párrafo art. 18 TROTU).

Artículo 36. Actuaciones urbanísticas concertadas.

1. Las actuaciones concertadas se configuran como un modelo de ordenación urbanística, de procedimiento abreviado, en los términos establecidos en los artículos 73 y 74 del texto refundido, a efectuar por el Principado de Asturias cuando se entienda que en determinadas áreas concurren especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente norma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219 que deban ser afrontados de un modo perentorio (art. 19.1 TROTU).

2. El desarrollo urbanístico de las áreas a que se refiere el apartado 1 anterior requerirá la declaración formal de actuación urbanística concertada por el Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo Convenio con el Ayuntamiento respectivo (art. 19.2 TROTU).

Artículo 37. Espacios de gestión integrada.

1. En el marco de los fines generales y de la integración territorial de la ordenación urbanística, y en función de las dificultades de ejercicio de competencias administrativas con impacto o incidencia territorial, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial podrán delimitar espacios donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, delimitación que podrá ser coincidente con una actuación urbanística concertada. El planeamiento deberá establecer objetivos para estos espacios, buscando el equilibrio entre la conservación de los valores naturales, ambientales o culturales, en su caso, existentes y las diversas actividades que en ellos tengan lugar (art. 20.1 TROTU). Dichos objetivos estarán refrendados previamente por el acuerdo de las Administraciones Públicas con competencias sobre dicho espacio, sin perjuicio de que, en ausencia del mismo, el Principado de Asturias pueda constituir una gerencia o promover la constitución de un consorcio o de una sociedad urbanística para la gestión.

2. La delimitación de estos espacios se realizará con independencia de las diferentes clases de suelo que pudieran existir en su ámbito y comportará la coordinación e integración de las acciones de las Administraciones Públicas afectadas, que deberán cooperar entre sí en el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados (art. 20.2 TROTU).

3. Para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada, el planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio del que necesariamente formarán parte el o los concejos en cuyo término municipal se encuentren las áreas comprendidas en el espacio de gestión, que participarán en proporción al suelo y en función de la superficie que les afecte, así como, de estimarlo conveniente, la Administración del Principado de Asturias y la Administración general del estado, en razón de sus competencias sectoriales que se vean afectadas. Asimismo, se podrán incorporar particulares y entidades de derecho público o privado, previo acuerdo sobre las bases que hayan de regir su participación en aquéllos y en las obras y los servicios por ellos gestionados, en los términos que se desarrollen reglamentariamente (art. 20.3 TROTU). A los efectos de la adopción del correspondiente acuerdo se tendrá en cuenta su aportación de suelo o derechos sobre el mismo, aportaciones dinerarias o en especie o calidad de los servicios que sobre esos espacios se vengan gestionando con anterioridad a los mismos.

4. En su caso, el consorcio se constituirá en el plazo máximo que al efecto se determine en el mismo planeamiento. Si transcurrido dicho plazo la constitución del consorcio no hubiera tenido lugar, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados para que procedan a la misma, con otorgamiento de un nuevo y definitivo plazo. Transcurrido éste, el Principado de Asturias procederá, en su caso, a la constitución de una gerencia urbanística, que asumirá la totalidad de las competencias precisas para el cumplimiento de los objetivos previstos por el planeamiento para dicho espacio (art. 20.4 TROTU).

5. En la creación del consorcio o la gerencia previstos en este artículo se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación propia de la entidad o entidades que acuerden su constitución (art. 20.5 TROTU).

TÍTULO II

Información urbanística y territorial

CAPÍTULO I

Información y participación ciudadana

Artículo 38. *Derecho a la información urbanística.*

1. A los efectos del texto refundido se entiende por información urbanística toda información disponible por las Administraciones Públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma (art. 21.1 TROTU).

Asimismo, y a los efectos del párrafo anterior, se entenderán incluidos los instrumentos de ordenación del territorio.

2. Las Administraciones urbanísticas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad sin aplicación de otros límites que los que establezcan las leyes (art. 21.2 TROTU).

3. La información urbanística deberá solicitarse ante la Administración competente para facilitarla, debiendo ésta pronunciarse sobre la solicitud en el plazo de un mes. Su obtención respecto de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos requiere que haya culminado su tramitación en vía administrativa.

4. Se reconoce especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios o titulares de otros derechos y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas (art. 21.3 TROTU), reduciéndose a quince días el plazo de que dispone la Administración pública para facilitar la información urbanística.

Artículo 39. *Reglas para la información pública.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de lo específicamente dispuesto en la normativa territorial y urbanística para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en boletines oficiales, medios de comunicación y tableros pertinentes o edictos correspondientes (art. 22.1.a) TROTU). Necesariamente, en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en un diario de los de mayor difusión en la Comunidad Autónoma. También podrán publicarse en otros medios de comunicación e Internet.

b) Los anuncios habrán de ser remitidos para su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente.

c) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del período, así como el lugar y horario dispuesto para la consulta (art. 22.1.b) TROTU). Cuando se requiera trámite ambiental, en el acuerdo por el que se disponga la apertura del período de información pública se especificará que dicho período lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

d) Durante la información pública podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma, y podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo. La documentación se pondrá a disposición de los ciudadanos en las oficinas administrativas más cercanas a aquellos (art. 22.1.c) TROTU).

e) Cuando resulte previsible una elevada concurrencia ciudadana durante la información pública, el anuncio de apertura del trámite establecerá pautas o sugerencias para facilitar el acceso efectivo a la documentación, en día y hora.

2. Reglamentariamente se podrán establecer medios de publicidad complementarios de lo dispuesto en este artículo, en atención a las características particulares del concejo y al instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que el mayor número de ciudadanos reciba la información que haya de afectarles. El Principado de Asturias prestará apoyo económico a los Ayuntamientos para la realización de las actividades de información y difusión pública, facilitando la utilización de medios telemáticos para la mayor efectividad de la información (art. 22.2 TROTU). La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo adoptará las medidas necesarias para ello dentro de las disponibilidades presupuestarias.

3. Para garantizar la accesibilidad de los ciudadanos:

a) Los Ayuntamientos podrán promover la información pública de modo descentralizado en el territorio.

b) En función de las características de los instrumentos de iniciativa del Principado de Asturias, éste promoverá la información pública descentralizada en los concejos afectados por la actuación.

4. Sin perjuicio de garantizar el acceso a la documentación escrita, la Administración competente para promover los períodos de información pública podrá disponer la publicación de los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento y gestión urbanística en Internet, así como disponer sistemas de recogida de alegaciones y sugerencias por vía telemática.

5. En toda la documentación sujeta al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se ajusta al trámite que corresponde. La documentación podrá exhibirse en original o en copia debidamente diligenciada.

6. El cumplimiento del trámite de información pública y el resultado de la exposición deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado con indicación del número de alegaciones, identificación de las mismas y fecha de su presentación oficial.

7. Cuando del cumplimiento del trámite de información pública se deriven cambios sustanciales respecto del documento expuesto que supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que lo hagan aparecer como distinto o diferente al inicialmente expuesto, éste se someterá nuevamente al mismo trámite de información pública y audiencia a las Administraciones Públicas afectadas, salvo que la tramitación prevista en la normativa territorial y urbanística contemple nuevos períodos de información pública y audiencia a las Administraciones Públicas.

Artículo 40. Publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento correspondiente. A tal efecto:

a) El Ayuntamiento debe mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a disposición del público en los días y horas que el Ayuntamiento determine.

b) El Ayuntamiento debe facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

c) El Ayuntamiento debe disponer la atención de las consultas particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, pudiendo ser atendidas verbalmente en función de la disponibilidad de los medios personales, técnicos y jurídicos. Este servicio se organizará por los Ayuntamientos, individualmente o agrupados en mancomunidades, de forma tal que no interfiera el normal funcionamiento de la actuación pública.

2. Los Ayuntamientos pueden establecer, en atención a sus propios medios y circunstancias, otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad, tales como la edición de versiones íntegras en discos compactos o en servidores web, o la edición de versiones resumidas en folletos informativos.

CAPÍTULO II

Registro de planeamiento y gestión urbanística del Principado de Asturias

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 41. *Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.*

1. El Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, recogerá un ejemplar completo y actualizado de los instrumentos de ordenación del territorio, planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanísticos, incluidos los catálogos y los Convenios, que se aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como de los estatutos de los consorcios, sociedades urbanísticas y entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan (art. 23.1 TROTU).

2. El Registro será público, y reglamentariamente se establecerán las normas de consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y otras necesarias para su funcionamiento (art. 23.2 TROTU).

Artículo 42. *Concepto.*

El Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias es un registro público, de carácter administrativo, custodiado y gestionado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 43. *Naturaleza pública.*

1. Podrá acceder al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística cualquier persona o entidad, pública o privada, interesada en el conocimiento de los correspondientes datos, sin perjuicio de las exacciones que procedan por dicho acceso.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos meramente informativos y de divulgación general, el titular del órgano del que el Registro dependa directamente podrá ordenar la confección y edición de guías y catálogos de los datos que figuren en el mismo.

Artículo 44. *Carácter obligatorio y formas de iniciación del procedimiento de inscripción.*

La inscripción en el Registro será obligatoria y se producirá de la siguiente forma:

a) De oficio, previa comunicación de las Administraciones Públicas con competencia en la materia, una vez que por cualesquiera de ellas se haya aprobado, revisado o modificado cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación y gestión urbanística.

b) A instancia de cualquier persona física o jurídica interesada en la ordenación y gestión urbanística, tales como sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 45. *Objeto de inscripción y asientos en el Registro.*

Serán objeto de inscripción en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva y un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y el consiguiente ejemplar debidamente actualizado.

b) Los acuerdos de aprobación y un ejemplar completo de los planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanística, incluidos los catálogos, los proyectos de urbanización y los Convenios, que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y los consiguientes ejemplares debidamente actualizados.

c) Los acuerdos aprobatorios de la constitución y los estatutos de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

Sección 2.ª Organización

Artículo 46. Dependencia orgánica.

El Registro de Planeamiento y gestión Urbanística funcionará bajo la dependencia directa de la Dirección general competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la alta dirección que puede ejercer el titular de la Consejería en la que ésta se integre.

Artículo 47. Estructura.

El Registro de Planeamiento y gestión Urbanística se compondrá de dos secciones:

a) Sección de Planeamiento: en ella se inscribirán y depositarán todos los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, así como un ejemplar debidamente actualizado y completo de los mismos.

b) Sección de gestión: en ella se inscribirán los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de gestión urbanística, los de constitución, los estatutos y los nombramientos de las personas responsables del gobierno y administración de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras, así como las modificaciones y cambios que se produzcan con posterioridad.

Artículo 48. Instrumentos formales.

En cada una de las dos secciones del Registro existirán:

a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la que se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción de la Dirección general competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Archivo documental formado por:

1.º Al menos, una copia de los instrumentos y documentos propios de cada sección en soporte papel.

2.º Al menos, una copia de los mismos instrumentos y documentos en soporte digital conforme a las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante Resolución de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 49. Nuevas tecnologías.

1. El Principado de Asturias promoverá la creación y actualización de un sistema de difusión de la información contenida en el Registro a través de Internet para facilitar a los ciudadanos el acceso a su información.

2. A través del Registro se podrá solicitar, previa la exacción que corresponda, información individualizada relativa a una parcela, polígono o unidad de actuación, sector u otro ámbito de planeamiento o gestión, que podrá contener la misma información de las cédulas o certificados, aunque su contenido no vincula a la Administración.

Artículo 50. *Certificaciones.*

A solicitud de parte interesada, de las Administraciones Públicas o de los Tribunales de Justicia se podrán expedir certificaciones de los asientos del Registro, autorizadas por el funcionario o funcionaria habilitados al efecto.

Artículo 51. *Horario.*

1. El Registro permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular del Centro Directivo del que dependa, sin perjuicio de la posibilidad de funcionamiento del Registro por vía telemática en horario ampliado.

2. Dicho horario se hará público mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias y en la sede de la oficina de ubicación del Registro.

3. No obstante, los interesados podrán presentar las solicitudes y demás documentos de incidencia registral en cualesquiera de los lugares que prevé la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Sección 3.ª *Procedimiento de inscripción*

Artículo 52. *Iniciación.*

1. El procedimiento de inscripción se iniciará a instancia de parte o de oficio en los términos previstos en este Reglamento. Se inscribirán de oficio los actos y acuerdos cuya aprobación definitiva corresponde al Principado de Asturias.

2. Las solicitudes de inscripción deberán contener los datos que se especifican en la normativa sobre procedimiento administrativo común, junto con los documentos que proceda según el tipo de inscripción y asiento de que se trate de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

3. Los Ayuntamientos están obligados a remitir a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo un ejemplar de los documentos completos que aprueben, debidamente diligenciados, así como una copia en soporte digital, una vez efectuada la última aprobación municipal que proceda, en el plazo de un mes desde que ésta tenga lugar. A partir de su recepción se entenderá producida la solicitud de inscripción.

4. Los acuerdos de constitución, estatutos y nombramientos en relación con las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras deberán ser objeto de solicitud de inscripción en el plazo de un mes desde su adopción o aprobación.

Artículo 53. *Modificación de los datos inscritos.*

1. Las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen la obligación de comunicar al Registro cualquier modificación con trascendencia registral en que hayan intervenido en razón de su competencia, en el plazo de un mes a partir del momento en que se produzca la modificación.

2. Las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras están obligadas a comunicar al Registro cualquier modificación de los datos objeto de asiento que se produzca con posterioridad a su inscripción, en el plazo de diez días a partir del momento en que ésta se produzca, acompañando en todo caso, los documentos necesarios.

Sección 4.ª *Régimen jurídico*

Artículo 54. *Práctica de los asientos.*

Las fechas de la calificación jurídica registral y de la práctica del asiento se harán constar en la base de datos a que se refiere el artículo 48.

Artículo 55. *Verificación de los asientos.*

El titular del órgano administrativo del que el Registro dependa podrá, en cualquier momento, solicitar tanto de las Administraciones Públicas competentes, como de las

sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras inscritas, la aportación de cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la fehaciencia de los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, concediendo a tal efecto un plazo de diez días.

Artículo 56. *Consecuencias de la inscripción en el Registro.*

La inscripción en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias de los actos y documentos objeto del mismo dará fe de su existencia, contenido y fechas de adopción o aprobación. Dicha inscripción no comporta control alguno de legalidad por parte del Principado de Asturias que, no obstante, podrá ejercitarse conforme a lo previsto en la legislación reguladora de Régimen Local. Todo ello sin perjuicio de la ejecutividad de los documentos correspondientes desde su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

CAPÍTULO III

Cédula y certificados urbanísticos

Artículo 57. *Objeto.*

1. Los Ayuntamientos, por sí o mancomunadamente, podrán crear mediante la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberán mantener debidamente actualizado, se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la cédula urbanística de los terrenos afectados (art. 24.1 TROTU).

2. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento respectivo le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar por escrito informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta. Los Ayuntamientos evacuarán la solicitud de información, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al interesado de la correspondiente cédula. En caso contrario, expedirán certificados de estos informes, que serán emitidos en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de Régimen Local (art. 24.2 TROTU).

Artículo 58. *Contenidos.*

1. La cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos:

a) Los instrumentos de ordenación territorial que afecten al concejo, con indicación del acuerdo de aprobación de los mismos y fecha de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

b) Los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias (art. 24.3.a) TROTU), y asimismo:

1.º Acuerdo de aprobación y fecha de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2.º Aclaración de la vigencia del instrumento o señalamiento de procedimientos de revisión o modificación que puedan afectarles.

3.º Afección por algún acuerdo de suspensión de licencias previo o simultáneo a la aprobación inicial.

c) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación (art. 24.3.b) TROTU).

d) Si el terreno tiene la condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles (art. 24.3.c) TROTU).

e) Condiciones de uso y edificatorias que correspondan en cuanto a aprovechamiento, alturas, ocupación y demás circunstancias que puedan resultar de interés si se pretendiese solicitar licencia de edificación y, en este caso, condiciones que sea preciso cumplir para obtenerla.

f) Los compromisos que, conforme a la normativa estatal vigente en la materia, se hayan acordado con el Ayuntamiento (art. 24.3.d) TROTU).

2. Los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable (art. 24.4.a) TROTU), y categoría de éstos en la que se encuentre la finca.

b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo (art. 24.4.b) TROTU).

c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla (art. 24.4.c) TROTU).

d) El planeamiento territorial que afecte al concejo.

e) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación, y los instrumentos de gestión aplicables, con expresión de la Unidad de Actuación o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización (art. 24.4.d) TROTU).

f) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias (art. 24.4.e) TROTU).

g) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización (art. 24.4.f) TROTU).

h) Los compromisos que, conforme a la normativa estatal vigente en la materia, se hayan acordado con el Ayuntamiento (art. 24.4.g) TROTU).

Artículo 59. Expedición y efectos.

1. Los certificados o cédulas urbanísticos deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de la información urbanística en el Registro Municipal, salvo que la ordenanza municipal reguladora de la cédula urbanística señale otro distinto.

2. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una modificación del planeamiento. La denegación de la licencia, en las condiciones expuestas en primer lugar, dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurran los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad (art. 24.5 TROTU).

3. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas (art. 24.6 TROTU).

4. La expedición de cédulas o certificados urbanísticos podrá realizarse por los Ayuntamientos individualmente o a través de mancomunidades, gerencias, consorcios urbanísticos u otras formas de agrupación municipal.

TÍTULO III

Del planteamiento territorial y urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 60. *Instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento territorial.*

1. Sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de ordenación urbanística y de los establecidos en la legislación sectorial que rige las diversas actividades con impacto territorial, para la ordenación del territorio del Principado de Asturias se establecen los siguientes instrumentos:

- a) Las Directrices de Ordenación territorial, los Programas de Actuación territorial y los Planes territoriales especiales de carácter supramunicipal (art. 25.1.a) TROTU).
- b) Las evaluaciones de Impacto (art. 25.1.b) TROTU).
- c) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, como instrumento para la planificación específica de los recursos naturales (art. 25.1.c) TROTU).

2. Con independencia del empleo de los instrumentos de ordenación urbanística para el diseño de actuaciones concretas vertebradoras del territorio, tendrán la consideración de instrumentos de planeamiento territorial de carácter normativo:

- a) Las Directrices de Ordenación territorial.
- b) Los Planes territoriales especiales de carácter supramunicipal.
- c) El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.
- d) El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

3. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias y las figuras para su desarrollo condicionarán la ordenación territorial derivada de los instrumentos de planeamiento territorial señalados en el apartado 2 anterior.

4. Tendrán la consideración de instrumentos complementarios para la ordenación del territorio del Principado de Asturias:

- a) Los Programas de Actuación territorial.
- b) Los procedimientos de evaluación de Impacto.

Artículo 61. *Instrumentos de ordenación urbanística y planeamiento.*

1. La ordenación urbanística de los concejos se realizará a través de Planes generales de Ordenación (art. 26.1 TROTU).

2. Los Planes generales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes especiales y estudios de Detalle (art. 26.2 TROTU), que tendrán la consideración de instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Los Catálogos Urbanísticos, los estudios de Implantación y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización contribuirán a la correcta integración de la ordenación urbanística del territorio y, en su caso, completarán la establecida por el planeamiento (art. 26.3 TROTU).

4. La ordenación de áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas y la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas deberá llevarse a cabo mediante los instrumentos de ordenación establecidos específicamente en cada caso.

Artículo 62. *Vinculación entre la ordenación urbanística y la ordenación del territorio.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística que desarrollen la planificación territorial, la de los recursos naturales, así como la de las actuaciones sectoriales con impacto o incidencia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado (art. 27.2 TROTU), que

se articulará entre sí atendiendo a los principios de jerarquía normativa, especialidad y coordinación.

2. En aplicación de los principios citados en el apartado anterior se observarán las siguientes reglas:

a) Todos los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

b) Las Directrices Subregionales y las Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las Directrices Regionales de Ordenación del territorio, en función del grado de vinculación de cada una de las determinaciones.

c) Las Directrices Subregionales y las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio tienen el mismo rango. No obstante, en caso de conflicto entre determinaciones que tengan el mismo grado de vinculación, prevalecerán las que sean posteriores en el tiempo.

d) Los Planes territoriales especiales no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del territorio.

e) Los Programas de Actuación territorial deberán respetar tanto las Directrices de Ordenación del territorio como los Planes territoriales especiales.

f) En caso de conflicto entre cualquiera de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las determinaciones del Catálogo de Núcleos Rurales, prevalecerán las de éste último siempre que tengan un carácter más específico por razón de la materia.

g) Los instrumentos de la planificación con incidencia territorial establecidos en la normativa sectorial deberán respetar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial, en función del grado de vinculación de cada una de las determinaciones. Cuando se trate de instrumentos derivados de la legislación sectorial del estado o de otras Comunidades Autónomas se estará a lo dispuesto en el artículo 66.

h) Los planes y otros instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias que resulten aplicables, así como a las Directrices de Ordenación territorial, los Programas de Actuación territorial, los Planes territoriales especiales y los demás instrumentos de ordenación territorial, y, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural. Deberán redactarse en coherencia con todos ellos, teniendo en cuenta sus determinaciones y directrices, y facilitando su cumplimiento. En su caso, se motivará expresamente en su memoria toda eventual falta de seguimiento de aquellas determinaciones que sólo tuvieran el carácter indicativo (art. 27.1 TROTU) o de recomendación. Asimismo, y en las mismas condiciones, estarán vinculados jerárquicamente a las determinaciones de los instrumentos normativos para la gestión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

i) El planeamiento de desarrollo se sujetará a lo dispuesto en el planeamiento general en cuanto a las determinaciones propias de éste.

Artículo 63. *Vinculación de las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial.*

1. El grado de vinculación del contenido de los instrumentos de planeamiento territorial dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes de este mismo artículo.

2. Las Directrices de Ordenación del territorio y los Planes territoriales Especiales deberán identificar con claridad, de entre las siguientes, la naturaleza de cada una de sus determinaciones:

a) Norma: determinación de aplicación directa que prevalece sobre la planificación sectorial y el planeamiento urbanístico y que no precisa su incorporación material a dichos instrumentos hasta su revisión. Serán vinculantes para las Administraciones Públicas y los particulares desde la publicación del instrumento que la contenga.

b) Objetivo: determinación vinculante en cuanto a sus fines. En ese sentido, serán vinculantes para la Administración a quien corresponda su aplicación, que establecerá las medidas concretas para la consecución de dichas determinaciones.

c) Recomendación: determinación que constituye criterios de carácter indicativo o de mera orientación para la planificación sectorial y el planeamiento urbanístico. Cuando estos instrumentos no las respeten deberán justificar en su memoria los criterios que motivan su inobservancia así como la compatibilidad de la alternativa elegida con los fines de la ordenación del territorio.

3. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será vinculante para el planeamiento urbanístico, que no podrá alterar la clasificación de suelo o la calificación urbanística de los núcleos rurales incluidos en el mismo. Las determinaciones que contenga deberán identificar con claridad el grado de vinculación de cada contenido, en los mismos términos establecidos en el apartado 2 anterior.

Artículo 64. *Integración y articulación del planeamiento urbanístico.*

1. El planeamiento urbanístico ha de ser coherente con las determinaciones de los instrumentos de ordenación y planificación territorial y facilitar su cumplimiento.

2. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse a lo establecido en los instrumentos de ordenación y planificación del territorio y los específicos de ordenación de los recursos naturales, en el plazo que, en su caso, éste haya establecido, sin perjuicio de la aplicación inmediata y directa de las determinaciones que tengan el carácter de norma, de conformidad con lo establecido en el epígrafe a) del apartado 2 del artículo anterior. En cualquier caso, la adaptación deberá tramitarse con la primera revisión total del planeamiento de que se trate.

3. Sin perjuicio de las determinaciones que le sean propias, ningún instrumento de planeamiento de desarrollo podrá contradecir lo dispuesto en el planeamiento originario del que traiga causa, salvo los casos previstos en la normativa territorial y urbanística.

Artículo 65. *Objetivos generales del planeamiento territorial y urbanístico.*

1. En el marco de los principios y de los fines propios de la ordenación territorial y urbanística, el planeamiento territorial y urbanístico tendrá como objetivos la mejora de la calidad de vida, la cohesión social de la población y la protección y mejora del medio ambiente mediante la organización racional y conforme a los intereses generales de la ocupación y del uso del suelo, procurando el equilibrio de usos y actividades.

2. A tales efectos, con carácter general, el planeamiento territorial incluirá las determinaciones necesarias para:

a) Definir un modelo de ocupación del territorio asturiano racional y eficiente basado en el desarrollo sostenible y el equilibrio territorial al objeto de:

1.º Favorecer un desarrollo económico diversificado del conjunto de Asturias que sea respetuoso con el medio ambiente.

2.º Garantizar a la población un acceso equivalente a las infraestructuras, los equipamientos públicos, la información y el conocimiento.

3.º Propiciar una gestión responsable de los recursos naturales y culturales.

b) Asumir, entre otros, los principios de estrategia y gestión territorial emanados de la Unión europea.

c) Definir la política territorial del Principado de Asturias.

d) Coordinar las actuaciones de las distintas Administraciones Públicas en el territorio que, en el marco de la concertación territorial, permita un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos.

3. A los mismos efectos, con carácter general, el planeamiento urbanístico incluirá las determinaciones necesarias para:

a) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de los espacios urbanos ya existentes atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento, remodelación y adecuada inserción en la estructura territorial del concejo, favoreciendo la recuperación y reutilización de tejidos

urbanos consolidados frente a la nueva expansión. Igualmente, y en su caso, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, de manera que se fomente la continuidad de las tramas urbanas frente al crecimiento disperso.

b) Favorecer la conservación de las formas tradicionales de asentamientos de la población en el territorio.

c) Preservar los espacios de interés cultural, en sus distintas categorías de protección, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuada conexión con los sistemas generales y locales, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales, siempre que no se ponga en riesgo su conservación. En su caso, promover la integración de las preexistencias históricas del territorio en los nuevos desarrollos urbanos.

d) Preservar los espacios de interés natural o paisajístico relevantes para el concejo o que la ordenación territorial no haya llegado a proteger, favoreciendo su integración en sistemas generales. En su caso, facilitar la integración de los elementos valiosos del territorio en las tramas urbanas.

e) Mantener en lo sustancial las tipologías y edificabilidad preexistentes en el suelo urbano consolidado, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano. Estas zonas se delimitarán para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

f) Atender las demandas de vivienda y otros usos de interés público de acuerdo con las características de cada concejo.

g) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos.

h) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del concejo. La ubicación de las dotaciones públicas deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación, integración y cohesión social.

i) Establecer la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de servicios.

j) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, procurando reducir su impacto contaminante, y diseñando la red de vías públicas de acuerdo con las necesidades del transporte público.

Artículo 66. *Integración de la política territorial del Principado de Asturias con las de otros entes territoriales.*

1. El Consejo de gobierno propondrá a los órganos competentes de la Administración general del estado la celebración de Convenios y acuerdos necesarios para que la planificación sectorial estatal favorezca la consecución de los objetivos del modelo territorial propuesto por los instrumentos de ordenación y planificación del territorio del Principado de Asturias, al objeto de mejorar su integración en el territorio nacional y europeo.

2. En el mismo sentido, el Principado de Asturias llevará a cabo actuaciones de coordinación con las Comunidades Autónomas limítrofes de manera que puedan integrarse sus respectivas políticas territoriales.

CAPÍTULO II

Directrices de ordenación territorial

Artículo 67. *Objetivo general.*

Las Directrices de Ordenación territorial son el instrumento expresivo de los fines y objetivos de la política territorial del Principado de Asturias, constituyendo el principal elemento de planificación y coordinación territorial y la base para el desarrollo de las actuaciones con incidencia territorial que hayan de producirse en la Comunidad Autónoma (art. 28 TROTU).

Artículo 68. *Relaciones con otras actuaciones públicas.*

1. Las Directrices de Ordenación territorial servirán como marco de referencia obligado para la actuación territorial de la Administración pública en el Principado de Asturias, en los términos que establezca el Decreto de aprobación de las mismas y sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y protección del patrimonio cultural (art. 29.1 TROTU).

2. Asimismo, el contenido de las Directrices de Ordenación territorial servirá de marco territorial de referencia para la elaboración de los planes y programas económicos del Principado de Asturias. Las Directrices podrán servir para fijar las previsiones de índole social y económica que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.4 del estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, haya de suministrar la Comunidad Autónoma a la Administración general del estado (art. 29.2 TROTU).

3. La aprobación de unas Directrices de Ordenación territorial llevará aparejada la necesidad de adaptar a las mismas, en aras del interés supramunicipal, los Programas de Actuación territorial, los Planes territoriales especiales, y el planeamiento urbanístico y sectorial vigente en el momento de su promulgación, de acuerdo con lo que se establezca en el Decreto de aprobación de las Directrices (art. 29.3 TROTU), en función del grado de vinculación establecido para cada una de sus determinaciones.

Artículo 69. *Clases.*

Las Directrices de Ordenación Territorial se clasificarán en las siguientes categorías en función de su ámbito territorial y su contenido material:

a) Directrices Regionales de Ordenación del territorio, referidas con carácter general a la totalidad del territorio del Principado de Asturias (art. 30.a) TROTU). Tendrán los siguientes objetivos:

1.º Definir, a partir de un diagnóstico territorial, los objetivos y estrategias de la política territorial del Consejo de gobierno, comprensiva de las prioridades de ámbito general y de las necesidades locales.

2.º Establecer el marco de referencia para los demás instrumentos regulados en la normativa territorial y urbanística.

3.º Formular los criterios y normas que regulen la implantación de usos y actividades en el territorio, orientados hacia la consecución del desarrollo sostenible y el equilibrio territorial del Principado de Asturias.

4.º Constituir un marco de referencia y orientación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones Públicas y de los particulares, tanto de carácter sectorial como local, con incidencia sobre el territorio del Principado de Asturias, y en especial para los restantes instrumentos de ordenación del territorio así como para los planes de ordenación urbanística.

5.º Proponer y programar actuaciones de alcance o interés para el Principado de Asturias, estableciendo bases para la cooperación entre las Administraciones Públicas competentes para su ejecución.

b) Directrices Subregionales de Ordenación del territorio, referidas con carácter general a un territorio menor al del Principado de Asturias en su conjunto (art. 30.b) TROTU). Se podrán dictar en desarrollo de las Regionales o en su ausencia, y tendrán los siguientes objetivos:

1.º Proponer un modelo estratégico para la utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para la localización de actividades susceptibles de propiciar su desarrollo equilibrado y sostenible.

2.º Establecer mecanismos de coordinación que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales.

3.º Definir un marco de referencia, orientación y compatibilización para los planes, programas de actuación y proyectos, tanto sectoriales como locales, con incidencia sobre su

ámbito, en especial para los planes de ordenación urbanística y demás actuaciones de las Administraciones Públicas.

4.º Señalar las determinaciones y criterios de coordinación del planeamiento urbanístico, en el marco del modelo definido por las Directrices.

c) Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio, destinadas a regular y orientar la incidencia territorial de las actividades sectoriales en el ámbito de la totalidad del Principado de Asturias o en un ámbito más reducido que se determine al efecto (art. 30.c) TROTU). Tendrán los siguientes objetivos:

1.º Desarrollar los objetivos de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del territorio en el ámbito concreto de la actividad sectorial al objeto de promover la consecución del modelo territorial propuesto por éstas.

2.º Incorporar actividades o proyectos sectoriales al modelo territorial propugnado por las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del territorio e introducir criterios de orden espacial para moderar o disminuir su posible impacto territorial o ambiental.

3.º Señalar los criterios sectoriales que habrán de considerarse en la elaboración, revisión o modificación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4.º Definir el marco de actuación de las distintas Administraciones con competencias sectoriales en la materia.

Artículo 70. Determinaciones de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio.

1. El contenido de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del territorio deberá servir para la formulación de la política general de ordenación territorial en el ámbito a que vayan destinadas (art. 31.1 TROTU).

2. Con carácter general las Directrices Regionales se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos, en función de sus propuestas de ordenación:

a) Diagnóstico de la estructura general del territorio contemplado y de las pautas de desarrollo territorial o situación ambiental manifestadas o previsibles (art. 31.2.a) TROTU).

b) Determinación de los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas, tomando como referencias mínimas el medio físico, la población y la vivienda, la actividad económica, los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones (art. 31.2.b) TROTU), en las siguientes condiciones:

1.ª El medio físico en cuanto a los criterios de preservación de las áreas valiosas por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, a la utilización de los recursos naturales y a las pautas de transformación por la urbanización.

2.ª La evolución de la población y sus necesidades de vivienda, especialmente de la sometida a algún régimen de protección pública, así como de la relación con la planificación de los equipamientos y servicios públicos.

3.ª La actividad económica y sus necesidades de suelo e infraestructuras.

4.ª Los sistemas de estructuración territorial definidos en el artículo 3 en especial, de los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones.

c) Criterios de actuación, compatibilización, programación y tramitación coordinadas entre las distintas Administraciones que actúan territorialmente en el Principado de Asturias (art. 31.2.c) TROTU), de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 6y en el resto de instrumentos de coordinación administrativa previstos en la normativa territorial y urbanística.

d) Supuestos de actualización y revisión de las Directrices y normas específicas para su seguimiento (art. 31.2.d) TROTU).

e) Señalamiento de las áreas de protección que deban establecerse, mantenerse o ampliarse atendiendo a su valor natural, cultural, social o económico, haciendo especial referencia a los recursos agrícolas y forestales y a los cursos de agua, todo ello sin perjuicio de las delimitaciones específicas que puedan realizarse en aplicación de la legislación sectorial (art. 31.2.e) TROTU).

f) Criterios de compatibilización del planeamiento urbanístico (art. 31.2.f) TROTU), en particular, en lo relativo a:

- 1.º La clasificación de suelo y su coherencia en los límites de los concejos.
- 2.º La integración de los suelos residenciales, industriales, comerciales y de servicios en redes de transporte público colectivo.
- 3.º La integración, complementariedad y optimización de las infraestructuras y equipamientos locales.

g) Criterios para localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y servicios en general (art. 31.2.g) TROTU), así como las determinaciones para la cuantificación, localización y ejecución de los sistemas de estructuración territorial.

h) Condiciones a que deban someterse las propuestas que por su carácter estructurante del territorio o incidencia supramunicipal así lo requieran (art. 31.2.h) TROTU), con independencia de las exigencias de la normativa sectorial.

i) Análisis de las relaciones de las Directrices con la planificación económica general del Principado de Asturias (art. 31.2.i) TROTU).

3. Cuando para la formulación de las Directrices Regionales no resulte necesario incluir previsiones referentes a algunos de los apartados anteriores, bastará con justificar adecuadamente en la Memoria su falta de relevancia para dicho caso concreto (art. 31.3 TROTU).

4. Junto a las determinaciones señaladas en el apartado 2 anterior, las Directrices Regionales podrán señalar:

a) La división del Principado de Asturias en ámbitos geográficos funcionales, por razón de sus circunstancias naturales, culturales, históricas, sociales, de prestación de servicios públicos o de cualquier otro tipo que ponga de manifiesto las relaciones funcionales entre los diferentes núcleos de población, al objeto de la elaboración de Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del territorio, así como aquellos otros instrumentos de planificación previstos en la legislación sectorial.

b) Ámbitos en los que las determinaciones de las Directrices Regionales de Ordenación del territorio se podrán desarrollar mediante Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del territorio o Planes territoriales especiales.

c) Agrupaciones de concejos sobre los que la ordenación urbanística integral deba hacerse mediante Planes generales de Ordenación intermunicipales.

d) Otros ámbitos en los que, el desarrollo de sus determinaciones, requiere la elaboración de algún instrumento de ordenación urbanística o el señalamiento de criterios para éstos.

e) Para la concreción de las determinaciones señaladas en los epígrafes e), f), g) y h) del apartado 2 anterior, las Directrices Regionales podrán señalar con carácter indicativo criterios para la clasificación de suelo o para las determinaciones propias de la ordenación urbanística sin perjuicio de su posterior concreción o ajuste por Planes territoriales especiales o por el planeamiento urbanístico.

Artículo 71. Determinaciones de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio.

1. El contenido de las Directrices Subregionales de Ordenación del territorio deberá servir para la formulación de la política general de ordenación territorial en el ámbito a que vayan destinadas (art. 31.1 TROTU).

2. Las determinaciones de las Directrices Subregionales serán las mismas que las descritas en el artículo anterior para las Directrices Regionales, con las siguientes precisiones:

a) Se señalará su ámbito de actuación, que podrá atender a las siguientes precisiones:

1.ª La delimitación se podrá ajustar a concejos completos o a partes de éstos en función de la configuración geográfica y funcional del territorio.

2.ª La delimitación podrá tener un carácter abstracto en función del alcance de sus determinaciones, salvo para aquellas que tengan carácter de norma o que, por sus características, requieran la concreción de su ámbito territorial de aplicación.

b) Se deberá justificar la adaptación a las determinaciones de las Directrices Regionales según su grado de vinculación. Asimismo, de producirse desviaciones respecto de

determinaciones con carácter de norma u objetivo, dicha circunstancia deberá justificarse igualmente, en relación con el diagnóstico particular o la variación de los condicionantes territoriales.

c) En función de la división del Principado de Asturias en ámbitos geográficos funcionales que, en su caso, lleven a cabo las Directrices Regionales, las Directrices Subregionales podrán modificar su ámbito de actuación para ajustarse a nuevas circunstancias funcionales del territorio.

d) Para la concreción de las determinaciones de las Directrices Regionales, las Directrices Subregionales podrán señalar criterios para la clasificación de suelo o para las determinaciones propias de la ordenación urbanística que consideren oportunas.

3. Cuando para la formulación de las Directrices Subregionales no resulte necesario incluir previsiones referentes a algunos de los apartados anteriores, bastará con justificar adecuadamente en la Memoria su falta de relevancia para dicho caso concreto (art. 31.3 TROTU).

Artículo 72. Determinaciones de las Directrices Sectoriales.

1. Las Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio deberán contener los siguientes extremos:

a) Identificación del sector a que se refieren, distinguiéndolo con la mayor claridad posible de sectores afines y señalando las relaciones con los mismos (art. 32.a) TROTU).

b) Delimitación de su ámbito espacial (art. 32.b) TROTU), que podrá ser:

1.º El territorio completo del Principado de Asturias.

2.º Ámbitos subregionales de planificación definidos por las Directrices Regionales.

3.º El ámbito que definan las propias Directrices Sectoriales con los criterios señalados en el apartado 2.a) del artículo anterior.

c) Justificación de su necesidad para el sector de que se trate y el ámbito elegido (art. 32.c) TROTU), en función de las previsiones de las Directrices Regionales o Subregionales de Ordenación del territorio o de la legislación sectorial.

d) Descripción de la problemática territorial planteada por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial (art. 32.d) TROTU).

e) Relaciones con el planeamiento urbanístico y problemas suscitados, considerando específicamente las actuaciones previstas, en su caso, en la programación del planeamiento general (art. 32.e) TROTU).

f) Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general y particular de la ordenación territorial dentro del ámbito de las Directrices (art. 32.f) TROTU).

g) Criterios para la evaluación de alternativas en función de su contenido sectorial y su impacto territorial, estructural o ambiental (art. 32.g) TROTU).

h) Objetivos de la ordenación sectorial.

i) Justificación de la adaptación a las determinaciones de las Directrices Regionales y Subregionales, salvo que se contemplen las circunstancias previstas en el epígrafe b) del apartado 2 del artículo anterior

Artículo 73. Documentación.

1. El contenido de las Directrices Regionales, Subregionales y Sectoriales de Ordenación del territorio se concretará en los siguientes documentos:

a) Estudios y planos de información (art. 33.a) TROTU), a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.

b) Diagnóstico territorial y Ambiental en el que se concreten los problemas, oportunidades y perspectivas para el ámbito territorial o sectorial de que se trate.

c) Planos de delimitación de su ámbito territorial (art. 33.b) TROTU).

d) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de evaluación utilizados, en el supuesto específico de las Directrices Regionales y

Subregionales, así como, en su caso, la necesidad de redactar Directrices Sectoriales en dicho ámbito (art. 33.c) TROTU).

e) Explicitación de objetivos (art. 33.d) TROTU) y su justificación.

f) Directrices de ordenación territorial y expresión gráfica de las mismas. En el supuesto de las Regionales y Subregionales, la expresión gráfica se referirá al esquema de ordenación territorial y áreas de protección (art. 33.e) TROTU), que se contendrá en planos de ordenación que se consideren necesarios.

2. Junto a esta documentación las Directrices de Ordenación del territorio contendrán un Informe de sostenibilidad ambiental, con el contenido que la legislación ambiental reguladora de la materia establezca y, en particular, el siguiente:

a) Descripción de la situación del medio ambiente en el territorio objeto de las Directrices, con especial referencia a los espacios de singular valor conforme a la normativa de la Unión europea relativa a Lugares de Importancia Comunitaria, zonas de especial Protección de Aves o los espacios naturales definidos por la normativa de espacios naturales protegidos y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

b) Estimación de la evolución, positiva o negativa, del medio ambiente en dicho territorio de no aplicarse las determinaciones de las Directrices.

c) Descripción de los objetivos y propuestas de ordenación de las Directrices, con especial énfasis en los objetivos de carácter ambiental, y la relación de éstos con los criterios de la propuesta de ordenación surgida de las alternativas del Diagnóstico territorial y Ambiental.

d) Evaluación de los efectos derivados de la aplicación de las determinaciones de las Directrices.

e) Comparación de los resultados obtenidos en los epígrafes b) y d) de este apartado y señalamiento de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier elemento significativo negativo, derivado de la aplicación de las determinaciones de las Directrices.

f) Medidas o indicadores de supervisión que permitan evaluar si los efectos resultantes derivados de la aplicación de las Directrices se ajustan a lo previsto en el epígrafe d) de este apartado, si las medidas correctoras propuestas son adecuadas y, en caso contrario, descubrir los efectos negativos no previstos de manera que se puedan reparar y se promueva la readaptación de las Directrices.

3. El Informe de sostenibilidad ambiental, se formulará por la Administración del Principado de Asturias, quien encargará su redacción técnica a facultativos competentes por razón de la materia.

4. La incorporación del Informe de sostenibilidad ambiental a la documentación de las Directrices será indispensable para el momento de su aprobación inicial.

CAPÍTULO III

Planes Territoriales Especiales

Artículo 74. *Objetivo general.*

Cuando las Directrices de Ordenación del territorio consideren necesario el establecimiento de preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables, o resulte necesario para dar un contenido más detallado a la ordenación territorial, podrán aprobarse Planes territoriales especiales de ámbito supramunicipal (art. 98 TROTU). A tal fin, se entenderá que el Plan tiene un ámbito supramunicipal cuando:

a) Afecte territorialmente a más de un concejo.

b) Las actuaciones que se planifiquen tengan incidencia o interés de ámbito supramunicipal.

Artículo 75. *Determinaciones.*

1. Los Planes territoriales especiales contendrán, de entre las siguientes, las determinaciones precisas para concretar su objeto:

- a) Justificación del ámbito geográfico afectado, con señalamiento del concejo o concejos cuyos términos municipales se incluyen de forma total o parcial.
- b) Justificación del ámbito material sujeto a ordenación.
- c) Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de la estructura territorial y la ordenación del ámbito material afectado.
- d) Definición de los objetivos de la ordenación a partir del diagnóstico territorial o sectorial establecido y del ajuste a las Directrices de Ordenación del territorio.
- e) Las determinaciones propias de la ordenación urbanística que se consideren necesarias según el objeto del Plan, incluidas las relativas a la compleción y modificación de las determinaciones de la ordenación general de los concejos establecida por su planeamiento general.
- f) En su caso, establecimiento de reservas para la localización de actividades, equipamientos y servicios, junto a las actuaciones que se consideren necesarias para la cohesión social y territorial del ámbito sujeto a ordenación.
- g) En su caso, señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas del territorio.

2. Los Planes territoriales especiales contendrán en todo caso los criterios a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística, señalando aquellas determinaciones que deban ser objeto de adaptación, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultarán incompatibles con el contenido del Plan Territorial Especial, justificando las alteraciones propuestas.

Artículo 76. Documentación.

1. Los Planes territoriales especiales contendrán, de entre los siguientes, los documentos gráficos y escritos necesarios para formalizar el contenido de sus determinaciones:

- a) Estudios y planos de información a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.
- b) Diagnóstico territorial en el que se concreten los problemas, oportunidades y perspectivas para el ámbito territorial o sectorial de que se trate.
- c) Planos de delimitación de su ámbito territorial.
- d) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de la ordenación propuesta.
- e) Planos de ordenación a la escala conveniente.
- f) Normas, objetivos y recomendaciones, con su grado de vinculación y expresión gráfica de las mismas.
- g) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias.
- h) Cuando proponga u ordene sistemas de estructuración territorial, se podrá exigir evaluación de Impacto estructural de las propuestas efectuadas y de sus alternativas estudiadas.

2. Junto a esta documentación los Planes territoriales especiales contendrán un Informe de sostenibilidad ambiental, al objeto de que su evaluación Ambiental permita determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación de sus determinaciones, con el contenido y prescripciones señalados en los apartados 2 y 3 del artículo 73 para las Directrices de Ordenación del territorio.

3. La incorporación del Informe de sostenibilidad ambiental a la documentación de las Directrices será indispensable en el momento de su aprobación inicial.

Artículo 77. Vinculación y relación con otras actuaciones públicas.

1. Los Planes territoriales especiales serán directamente aplicables y prevalecerán de forma inmediata sobre los preceptos contrarios del planeamiento urbanístico, que deberá ser objeto de adaptación, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la

Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural (art. 39.1 TROTU).

2. Las actuaciones y proyectos sectoriales de las Administraciones Públicas estarán vinculadas a las determinaciones de los Planes territoriales especiales, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica sobre protección de los espacios naturales y patrimonio cultural, y en la legislación sectorial estatal (art. 39.2 TROTU) respecto de las obras y actuaciones amparadas por título competencial exclusivo del estado.

CAPÍTULO IV

Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 78. *Concepto y objetivo general.*

1. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es el instrumento que tiene por objeto la ordenación, de acuerdo con los requisitos, características y condiciones que el Principado aprobará y publicará previamente, de las agrupaciones de población que, estando clasificadas como núcleos rurales por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, ofrezcan en su conjunto un interés significativo en cuanto exponentes de asentamientos consolidados de edificación imbricados racionalmente en el medio rural, merecedores por esta razón de una especial preservación territorial y urbanística. A tales efectos, se estará a su clasificación en función de las peculiaridades de cada núcleo, su densidad o la intensidad de la protección. El tratamiento específico que se dispense deberá tener en cuenta lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido (art. 40 TROTU) y demás artículos concordantes de este Reglamento.

2. El Catálogo establecerá una clasificación de los núcleos rurales en función de las peculiaridades de cada núcleo, su densidad, sus valores culturales, estructurales, históricos o paisajísticos que puedan ser determinantes de una mayor o menor intensidad de la protección.

Artículo 79. *Vinculación del planeamiento.*

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será vinculante para el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá alterar la clasificación ni calificación urbanística de los núcleos incluidos en el mismo, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, respecto del planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural (art. 41 TROTU).

Las limitaciones al planeamiento urbanístico municipal alcanzarán también a cualesquiera otras determinaciones sustantivas que se establezcan con tal carácter en el Catálogo.

Artículo 80. *Determinaciones.*

1. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias contendrá las siguientes determinaciones:

a) Análisis de la génesis de los núcleos rurales en cuanto a su condición de sistema de poblamiento tradicional del Principado de Asturias, los valores que los caracterizan y las transformaciones que les afectan.

b) Diagnóstico de la situación general de los núcleos rurales por ámbitos territoriales u otros criterios que permitan valorar situaciones homogéneas.

c) Catalogación de aquellos núcleos rurales que presenten los valores característicos del sistema tradicional de poblamiento y de la integración de éste en el entorno, agrupándolos en categorías en función de sus valores.

d) Criterios y normas para la delimitación y ordenación de los núcleos rurales por el planeamiento general.

e) Medidas de tratamiento, recuperación y valorización de los núcleos catalogados y criterios para la intervención paisajística y arquitectónica y el tratamiento del espacio público.

f) Medidas de gestión sobre las intervenciones y crecimientos de los núcleos catalogados.

g) Relaciones con el planeamiento general de los concejos, estableciendo con claridad las determinaciones vigentes o reservadas a éste y las que quedan desplazadas por aplicación prevalente de los contenidos del Catálogo.

2. Las determinaciones enunciadas en el apartado anterior no tienen un carácter exhaustivo por lo que podrán incorporarse todas aquellas que faciliten la consecución de los objetivos del Catálogo.

Artículo 81. *Condiciones específicas de la edificación en núcleos catalogados.*

1. Dentro de los núcleos rurales catalogados, con independencia de la protección que merezcan, en su caso, en consideración a su posible valor cultural, y con arreglo a su legislación sectorial específica, toda edificación de nueva planta o modificación de las construcciones existentes deberá adaptarse al entorno y cumplir los requisitos de tipología que se establezcan. Todas las construcciones y en especial las destinadas a vivienda deberán ajustarse a la tipología tradicional, descartando el uso de materiales y formas características del medio urbano. Para llevar a cabo dicha exigencia los Ayuntamientos o el Principado de Asturias deberán aprobar normas urbanísticas que concreten las características, en cuanto a estética y materiales, de la tipología tradicional.

Fuera del núcleo las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante (art. 138.2 TROTU).

2. Las normas urbanísticas que concreten las características de la tipología tradicional se podrán aprobar por los Ayuntamientos en el marco del Plan General de Ordenación o mediante Ordenanzas de Edificación y Urbanización, y por el Principado de Asturias en el marco del Catálogo de Núcleos Rurales o en la normativa que, en su desarrollo, pudiera aprobarse.

3. A través del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias se procederá, en todos los casos, a fijar la parcela mínima edificable en los núcleos rurales catalogados, clasificándolos en función de su densidad. El planeamiento municipal podrá exigir una superficie mínima superior. En la fijación de la superficie mínima edificable se deberá distinguir entre el interior del núcleo, en el que se respetarán las formas de ocupación tradicionales y se podrá incluso prescindir de la exigencia de una superficie mínima edificable, y las demás parcelas que formen parte del núcleo rural (art. 138.5 TROTU), en las que en ningún caso podrá prescindirse de dicha exigencia.

Artículo 82. *Documentación.*

El Catálogo contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus objetivos y criterios de intervención.
- b) Mapas, planos, esquemas y otra documentación gráfica necesaria para la representación de sus determinaciones.
- c) Normas, objetivos y recomendaciones.
- d) Fichas que recojan los criterios de intervención en los núcleos o categorías en que se incluyan y, en su caso, propuestas concretas de ordenación de núcleos que, por su singularidad o ejemplaridad, se considere necesario abordar.

CAPÍTULO V

Instrumentos complementarios de la ordenación territorial

Sección 1.ª Programas de Actuación Territorial

Artículo 83. *Concepto y objetivo general.*

1. Los Programas de Actuación Territorial son instrumentos para la definición de actuaciones concretas de forma coordinada y sistemática, incluyendo obras e instalaciones

supramunicipales, a realizar en un determinado ámbito territorial, así como de la forma de financiación y organización de las mismas. Determinarán el momento o, al menos, el orden de ejecución de las actuaciones, en condiciones que aseguren su viabilidad y efectiva realización.

2. En desarrollo de las Directrices de Ordenación del territorio podrán elaborarse Programas de Actuación territorial, como instrumento que tendrá por objeto recoger de forma sistemática las actuaciones con incidencia en el territorio que vayan a realizarse por los diversos organismos y entidades de la Administración del Principado de Asturias (art. 34 TROTU).

Artículo 84. Determinaciones.

1. Los Programas de Actuación territorial contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su ámbito territorial y funcional (art. 35.1.a) TROTU).
- b) Relación de actuaciones previstas (art. 35.1.b) TROTU).
- c) Justificación de la coherencia entre las actuaciones programadas y las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación territorial aplicables y, en su caso, en otros Programas de Actuación territorial existentes (art. 35.1.c) TROTU).
- d) Relación con el planeamiento urbanístico vigente (art. 35.1.d) TROTU), en particular, en cuanto a su conformidad o no con la ordenación urbanística aplicable a los terrenos comprendidos en las actuaciones que integran el contenido del Programa de Actuación territorial, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultarán directamente incompatibles con él.
- e) En la medida en que así lo exija su correlación con la planificación económica del Principado de Asturias, los Programas de Actuación territorial podrán especificar la determinación de los organismos encargados de su realización, establecer plazos de ejecución de las actuaciones previstas, incorporar estudios económicos y presupuestarios y analizar cualesquiera otras cuestiones que resulte de interés destacar al efecto expresado (art. 35.1.e) TROTU).
- f) Marco temporal estimado de ejecución de sus previsiones, con justificación de las prioridades.
- g) Previsión de un sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

2. Cuando la inclusión de alguno de los anteriores extremos resulte imposible o innecesaria para el Programa de que se trate, bastará con justificar debidamente dicha circunstancia ante el órgano competente para su aprobación (art. 35.2 TROTU).

Artículo 85. Documentación.

1. Los Programas de Actuación territorial estarán integrados por la documentación escrita y gráfica necesaria para justificar la adecuación a sus fines y formalizar el contenido de sus determinaciones, efectuando, para las determinaciones pertinentes, las precisiones que procedan respecto a su grado de vinculación para el planeamiento urbanístico.

2. En particular, deberán contener una Memoria económica en el que se valoren las obras, servicios y actuaciones programadas y se definan los recursos, propios y ajenos, a disposición del organismo responsable de su ejecución para hacer frente al coste total.

Artículo 86. Ámbito de aplicación.

1. Los Programas de Actuación territorial podrán referirse de modo general a actuaciones públicas con impacto territorial o, de modo especial, a las incluidas dentro de un determinado sector o destinadas a una finalidad específica (art. 36.1 TROTU).

2. Cuando se trate de un Programa de Actuación territorial destinado especialmente a la programación dentro de un solo sector o a la consecución de una finalidad específica, el ámbito espacial de los mismos podrá referirse a la totalidad o parte del territorio del Principado de Asturias (art. 36.2 TROTU).

3. Los Programas de Actuación Territorial que se refieran de modo general a actuaciones públicas con incidencia territorial, sin circunscribirse a un sector determinado, deberán limitar

su ámbito a espacios determinados dentro del territorio del Principado de Asturias (art. 36.3 TROTU).

Artículo 87. Relaciones con otras actuaciones públicas.

1. Los Programas de Actuación territorial serán de aplicación en la Administración del Principado de Asturias, debiendo revisarse, en el plazo que se determine en el Decreto de su aprobación, las previsiones contenidas en los estudios económico-financieros y, en su caso, programas de actuación del planeamiento urbanístico, así como en los planes y programas sectoriales en vigor (art. 37.1 TROTU).

2. Las actuaciones previstas para cada año en los Programas de Actuación territorial servirán de referencia y base para la elaboración de los programas de desarrollo regional y de los presupuestos anuales del Principado de Asturias (art. 37.2 TROTU).

Sección 2.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 88. Objetivo general.

A los efectos de la normativa territorial y urbanística, se consideran evaluaciones de Impacto el conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado (art. 42 TROTU).

Artículo 89. Clases.

Las Evaluaciones de Impacto se clasificarán en las siguientes categorías:

a) Evaluación Ambiental de Planes y Programas, referida a la determinación de la incidencia sobre el medio ambiente de los planes y programas, conforme a lo dispuesto en la normativa básica del estado y, en su caso, la de desarrollo del Principado de Asturias.

b) Evaluación de impacto ambiental y evaluación Preliminar de impacto ambiental, referidas, en ambos casos, a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de determinados proyectos y actuaciones, conforme a lo dispuesto en la normativa básica del estado y, en su caso, la de desarrollo del Principado de Asturias (art. 43.a) TROTU).

c) Evaluación de Impacto estructural, referida al análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios, al objeto de prevenir, evitar o atenuar sus efectos negativos sobre el territorio, y permitir al órgano administrativo que los tenga que autorizar el conocimiento de sus repercusiones sobre el territorio [artículo. 43.b) TROTU).

Artículo 90. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito al que las evaluaciones de Impacto habrán de referirse vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse (art. 44.1 TROTU).

2. Conforme a lo dispuesto en la normativa territorial, urbanística y ambiental:

a) Se someterá a evaluación Ambiental de Planes y Programas:

1.º La elaboración y revisión de las Directrices de Ordenación del territorio.

2.º La elaboración y revisión de los Planes territoriales especiales, salvo que sólo impliquen cambios de calificación en suelo urbano o urbanizable.

3.º La elaboración y revisión de los Programa de Actuación territorial.

4.º La elaboración y revisión de los Planes generales de Ordenación.

5.º Las modificaciones de Planes Territoriales Especiales y de Planes Generales de Ordenación que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable que no supongan revisión, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.

6.º Los Planes especiales de actuación urbanística concertada y de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas que alteren la clasificación de suelo no

urbanizable a urbano o urbanizable, salvo que se trate de modificaciones de escasa entidad, entendiendo por tales aquellas que afecten a ámbitos de superficie menor de una hectárea.

7.º Los que se señalen en la legislación de evaluación Ambiental de Planes y Programas.

b) Se someterán a evaluación de impacto ambiental los Proyectos de Urbanización que desarrollen Planes Parciales o especiales que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales y los que se señalen en la legislación propia.

c) Se someterán a evaluación de Impacto estructural aquellas actuaciones relativas a elementos de la estructura del territorio definidos en el artículo 3 o con incidencia significativa sobre éstos, en especial los grandes equipamientos o superficies destinadas a actividades productivas o residenciales que generen una elevada movilidad o que requieran redes de servicios urbanos de alta capacidad.

3. Las Directrices de Ordenación territorial, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias y el planeamiento urbanístico municipal deberán incluir entre sus determinaciones el establecimiento de los casos y las circunstancias en que resulte necesaria la realización de las evaluaciones de Impacto, sin perjuicio de lo que establece la normativa básica estatal respecto a la evaluación de impacto ambiental (art. 44.2 TROTU).

4. Las Directrices de Ordenación territorial y los planes de ordenación de los recursos naturales señalarán específicamente los tipos de actuación que, no estando sometidas a evaluación de impacto ambiental conforme a la normativa legal en vigor, deban someterse a evaluación Preliminar de impacto ambiental con la finalidad de evitar el efecto acumulado o sinérgico sobre el espacio natural asturiano (art. 44.3 TROTU).

5. Asimismo, se procederá a la elaboración de evaluaciones de Impacto cuando así lo requieran mediante acuerdo motivado por razón de la materia la Consejería competente en materia de medio ambiente, para las evaluaciones de Impacto Ambiental y las evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental, el Comité de Inversiones y Planificación, para las Evaluaciones de Impacto Estructural, o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias en cualquier supuesto (art. 44.4 TROTU).

6. Las subvenciones que se otorguen por la Administración del Principado de Asturias para la realización de actividades sujetas a evaluación de Impacto quedarán condicionadas al cumplimiento de las exigencias territoriales impuestas. Su no cumplimiento dará lugar a la revocación de la subvención, de acuerdo con lo dispuesto en las normas que lo regulen.

7. El cumplimiento de los procedimientos de evaluación de Impacto no eximirá de la obtención de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que, a otros efectos, sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial y de Régimen Local.

Artículo 91. Determinaciones.

1. Para la realización de las evaluaciones Ambientales de Planes y Programas se elaborará un Informe de sostenibilidad ambiental con los contenidos señalados en la legislación propia y, en particular:

a) Los indicados en el apartado 2 del artículo 73 cuando se trate de Directrices de Ordenación del territorio.

b) Los que se señalan en el apartado 2 del artículo 76 para Planes territoriales especiales y de los Programas de Actuación territorial.

c) Los previstos en el artículo 180 para los Planes generales de Ordenación.

2. El contenido de las evaluaciones de impacto ambiental y de las evaluaciones Preliminares de impacto ambiental vendrá determinado por su normativa reguladora. En todo caso, será necesario que contengan, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Identificación de la actuación evaluada, señalando, en su caso, el planeamiento territorial, urbanístico o de espacios naturales al amparo del cual se desarrolla o el acuerdo de los organismos a que se refiere el apartado 4 del artículo 44 del texto refundido (art. 45.1.a) TROTU).

b) Delimitación del ámbito o ámbitos de impacto territorial previstos para la actuación (art. 45.1.b) TROTU).

c) Criterios, variables y procedimientos utilizados para la evaluación (art. 45.1.c) TROTU).

d) Señalamiento, evaluación y, en su caso, valoración económica de los impactos detectados (art. 45.1.d) TROTU).

3. En el supuesto de las actuaciones, planes o programas que se sujeten a evaluación de impacto ambiental, contendrán, además, los requisitos especificados en la normativa básica estatal (art. 45.2 TROTU).

4. Para las evaluaciones de Impacto estructural se elaborará por técnico competente un estudio de impacto estructural que contendrá, además, la siguiente información:

a) Descripción de los impactos previstos para la actuación sobre la estructura territorial y los impactos sectoriales sobre la población y su situación socioeconómica, el sistema de núcleos de población y localización de actividades económicas, y las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, incluyendo también un análisis de sus repercusiones en relación con los instrumentos de planeamiento territorial existentes.

b) Propuesta de las medidas correctoras que permitan la adecuada implantación territorial de la actuación o, en su defecto, aquellas otras dirigidas a compensar los efectos negativos, con acciones de la misma naturaleza y efecto contrario al de la proyectada. Se incluirá una valoración sobre la viabilidad técnica y económica de las medidas propuestas.

c) Previsión económica destinada a la corrección de los impactos que sean presupuestables. Estos costes se financiarán, en todo caso, a cargo del promotor de las actuaciones.

d) Programa de vigilancia que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

CAPÍTULO VI

Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial. Vigencia, revisión y modificación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 92. *Apoyo a la redacción de los instrumentos de ordenación del territorio.*

Los organismos públicos prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de ordenación y planificación territorial y, al efecto, facilitarán a los encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa.

Artículo 93. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, en el acuerdo de aprobación inicial de los siguientes instrumentos de ordenación territorial, podrá establecer la suspensión del otorgamiento de licencias conforme a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial de Directrices de Ordenación del territorio y Planes Territoriales Especiales podrá significar la suspensión de licencias para aquellas actuaciones y usos del suelo que, en razón del interés supramunicipal, sean incompatibles con la ordenación territorial propuesta.

b) La aprobación inicial del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias podrá suponer la suspensión del otorgamiento de licencias de aquellas actividades y usos del suelo contrarios a los valores objeto de protección para los núcleos que se determine en el acuerdo.

2. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de dos años.

4. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial.

5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia se ajustaba a la ordenación territorial vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con el que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. El importe de la indemnización habrá de ser abonado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 94. *Reglas de interpretación aplicables a la documentación.*

1. Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio y aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

2. En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.

3. En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.

Sección 2.ª Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 95. *Iniciación y elaboración.*

La iniciativa para la formulación de Directrices de Ordenación territorial corresponderá al Consejo de gobierno, que encargará su elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, ordenando, en su caso, la participación de otras Consejerías afectadas (art. 46.1 TROTU), conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de Directrices Regionales o Subregionales de Ordenación del territorio, la iniciativa se adoptará a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Cuando se trate de Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio la propuesta corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo previo informe de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

Artículo 96. *Avance.*

1. El Consejo de gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices, se someta a información pública por el plazo de un mes un documento de avance en el que se señalen los objetivos pretendidos con la nueva ordenación y las medidas que se piensa adoptar. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias (art. 46.2 TROTU), para que se recojan sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. El documento de avance, complementado, en su caso, con las modificaciones que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y, en caso de Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio, la Consejería competente por razón de la materia sectorial decidan introducir a partir de las observaciones presentadas, servirán de orientación a la redacción de las Directrices sobre unas bases aceptadas de principio.

Artículo 97. *Aprobación inicial.*

1. En el momento en que los trabajos de elaboración de las Directrices hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita concretar los objetivos pretendidos con la nueva ordenación y los criterios, medidas o soluciones generales a adoptar, de modo que se

considere que el documento puede someterse a su aprobación inicial, éste será remitido a aquellos órganos que han de participar en el trámite de coordinación administrativa.

2. Recibidos los informes o, en su caso, transcurrido el plazo establecido para su emisión, las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial (art. 47.1 TROTU), junto con su Informe de sostenibilidad ambiental.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias será también competente para el impulso y tramitación del expediente, elevándolo, una vez completado, al órgano que sea competente para, si procede, su aprobación definitiva.

Artículo 98. Información pública, alegaciones e informes.

1. Aprobadas inicialmente, serán sometidas a información pública por el plazo de dos meses. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias (art. 47.2 TROTU).

2. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales afectadas, así como al Comité de Inversiones y Planificación con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el mínimo plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento (art. 47.3 TROTU).

En las mismas condiciones se dará traslado de la documentación a la Comisión de Asuntos Medioambientales de Asturias.

Artículo 99. Trámite ambiental.

1. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente la documentación de las Directrices y su Informe de sostenibilidad ambiental, junto con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de ellos.

2. A la vista de dicha documentación, la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá, en el plazo que señale la legislación propia, la Memoria ambiental de las Directrices.

Artículo 100. Aprobación definitiva.

1. A la vista del resultado del período de información pública, de la Memoria ambiental y de los demás informes emitidos, o vencido el plazo para su emisión, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá las modificaciones precisas, adjuntando a la memoria de las Directrices un apartado que refleje el resultado del trámite de participación pública e institucional, y elaborará el documento para la aprobación definitiva.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan una variación sustancial de los objetivos planteados en el avance o cambios significativos en las propuestas de ordenación inicialmente aprobadas, será preceptiva una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites.

3. La documentación elaborada para aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación del territorio será sometida a dictamen de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias quien elevará el documento al Consejo de gobierno.

4. A la vista de la propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, el Consejo de gobierno, mediante Decreto, resolverá sobre la aprobación definitiva de las Directrices y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y su notificación a quienes hubieran comparecido durante el período de información pública.

Artículo 101. *Vigencia, revisión, modificación y actualización.*

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio tendrán vigencia indefinida, salvo cuando en su propio texto o en el Decreto de su aprobación se indique lo contrario (art. 48.1 TROTU).

2. Cuando por la modificación de los criterios y objetivos que hayan prevalecido en la redacción de las Directrices o por la transformación de las condiciones territoriales, económicas o sociales se haga necesario alterar la estructura territorial resultante de las mismas o alguno de sus elementos esenciales, se procederá a la revisión de las Directrices con arreglo al mismo procedimiento establecido para su formación y aprobación (art. 48.2 TROTU).

3. Cuando se trate únicamente de modificar alguno de los elementos de las Directrices que no lleven aparejada alteración de la estructura territorial en ellas definida se procederá a la actualización de las mismas de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado siguiente de este artículo (art. 48.3 TROTU). De igual manera se procederá cuando se trate de adaptarlas a nuevos textos legales surgidos después de su aprobación definitiva.

4. Para las modificaciones que no impliquen revisión y para su actualización, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en su caso, previa solicitud del titular de la Consejería competente por razón de la materia sectorial cuando se trate de Directrices Sectoriales, presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. En estos casos no se precisará la elaboración ni el trámite del avance.

Artículo 102. *Competencias de otras instituciones.*

Lo dispuesto en los artículos precedentes se entenderá sin menoscabo de la potestad legislativa estatutariamente reservada a la Junta general del Principado de Asturias y a salvo la garantía institucional reconocida por la Constitución a las entidades locales (art. 49 TROTU).

Sección 3.ª Planes Territoriales Especiales

Artículo 103. *Elaboración y avance.*

1. La formulación de los Planes territoriales especiales supramunicipales corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio (art. 53 TROTU).

2. El titular de la Consejería dispondrá la publicación de un avance con los objetivos y criterios de ordenación.

Artículo 104. *Aprobación inicial.*

1. Una vez que los trabajos de elaboración del Plan hayan alcanzado el grado de desarrollo suficiente que permita considerar que el documento puede someterse a su aprobación inicial, éste será remitido a aquellos órganos que han de participar en el trámite de coordinación administrativa.

2. Recibidos los informes o, en su caso, transcurrido el plazo establecido para su emisión, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación inicial del Plan territorial especial y su Informe de sostenibilidad ambiental.

Artículo 105. *Información pública, alegaciones e informes.*

1. Aprobado inicialmente el Plan territorial especial y su Informe de sostenibilidad ambiental serán sometidos a información pública y audiencia de las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, por un plazo de un mes. El trámite de información pública será anunciado en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias. Dicho

plazo se podrá ajustar a lo previstos para el trámite de información pública del Informe de sostenibilidad en la legislación de evaluación de planes y programas, cuando sean superiores.

2. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias con el fin de que pueda formular las observaciones y sugerencias que estime convenientes durante el plazo de un mes a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

Artículo 106. *Trámite ambiental.*

1. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente la documentación del Plan y su Informe de sostenibilidad ambiental, junto con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de ellos.

2. A la vista de dicha documentación, la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá, en el plazo que señale la legislación propia, la Memoria ambiental, cuyas determinaciones serán de obligatoria incorporación al Plan.

Artículo 107. *Aprobación definitiva.*

1. A la vista del resultado del período de información pública, de los informes emitidos y de la Memoria ambiental, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá las modificaciones precisas, adjuntando a la memoria un apartado que refleje el resultado del trámite de participación pública e institucional, y elaborará el documento para la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan cambios sustanciales en las propuestas de ordenación inicialmente aprobadas, será preceptiva una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites.

3. Concluidos los trámites previstos en los apartados anteriores, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias aprobará definitivamente el Plan y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y su notificación a quienes hubieren comparecido durante la información pública.

4. Los Planes territoriales especiales entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

5. En todo caso, la Consejería competente notificará el acuerdo de aprobación definitiva y remitirá a los Ayuntamientos copia de la documentación del Plan.

Artículo 108. *Vigencia, revisión, modificación y actualización.*

1. La vigencia de los Planes Territoriales Especiales es indefinida.

2. Las revisiones, modificaciones y actualizaciones a nuevos textos legales de los Planes territoriales especiales seguirán el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación.

Sección 4.ª Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias

Artículo 109. *Elaboración.*

1. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la participación de las entidades locales afectada (art. 54 TROTU). También podrá participar la federación Asturiana de concejos.

2. En la elaboración del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias se tendrá en cuenta el Marco de criterios, requisitos y condiciones para la catalogación de los núcleos rurales en el Principado de Asturias que elabore la Comunidad Autónoma.

Artículo 110. *Aprobación inicial e información pública.*

1. Una vez que los trabajos de elaboración del Catálogo hayan alcanzado el grado de desarrollo suficiente será aprobado inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

2. En el mismo acuerdo de aprobación se dispondrá el sometimiento del Catálogo a un período de información pública y audiencia a los Ayuntamientos y a otras Administraciones por un plazo mínimo de un mes que será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en un diario de los de mayor tirada de la Comunidad Autónoma.

Artículo 111. *Aprobación definitiva.*

1. A la vista del resultado del período de información pública y de los informes emitidos, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá las modificaciones precisas, adjuntando a la memoria un apartado que refleje el resultado del trámite de participación pública e institucional, y elaborará el documento para la aprobación definitiva del Catálogo. En caso de modificaciones sustanciales tras la información pública, se promoverá un nuevo trámite de información pública y de audiencia a los Ayuntamientos.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias aprobará definitivamente el Catálogo y ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y su notificación a quienes hubieren comparecido durante la información pública.

Artículo 112. *Vigencia y modificación.*

1. La vigencia del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es indefinida.

2. Sus modificaciones seguirán el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación.

Sección 5.ª Programas de Actuación Territorial

Artículo 113. *Iniciación.*

1. La iniciación del procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación territorial de ámbito regional o que funcionalmente abarquen más de un sector determinado deberá ser acordada por el Consejo de gobierno, a iniciativa propia o de cualquiera de las Consejerías que hayan de intervenir en el mismo.

2. El acuerdo del Consejo de gobierno decidiendo la iniciación del procedimiento señalará los organismos que hayan de participar en su elaboración y ejecución, los plazos de redacción y puesta en práctica y cualesquiera otros extremos que se consideren necesarios para orientar dicho proceso.

3. Cuando se trate de Programas de ámbito subregional que funcionalmente se dirijan a un solo sector y puedan ser desarrollados por un único organismo o entidad podrán éstos solicitar el inicio de la elaboración del procedimiento de elaboración a la Consejería competente por razón de la materia, la cual dictará la resolución que proceda.

4. Los organismos y entidades que decidan poner en marcha este tipo de Programas pondrán dicha decisión en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, a efectos de compatibilización y coordinación interadministrativa, a través de la notificación de la decisión a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 114. *Elaboración y aprobación.*

1. La elaboración de los Programas de Actuación territorial correrá a cargo de los organismos designados a tal efecto por el Consejo de gobierno cuando la decisión de iniciarlos corresponda a dicho órgano, y por los órganos que tengan la competencia directa en la materia en los demás casos.

2. El organismo u organismos encargados de la redacción de los Programas de Actuación territorial pondrán en conocimiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del

territorio del Principado de Asturias el inicio de su elaboración. La documentación de los Programas de Actuación territorial incluirá un Informe de sostenibilidad ambiental para su evaluación Ambiental.

3. La evaluación ambiental se realizará con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación territorial, sin perjuicio de que, con carácter previo a la solicitud de licencia para la ejecución de cada proyecto se requieran otros trámites de evaluación de impacto.

4. Una vez elaborados el Programa de Actuación territorial y su Informe de sostenibilidad ambiental serán remitidos a la Comisión, a fin de que ésta los someta a un período de información pública y audiencia a las Administraciones Públicas de un mes de duración que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Dicho plazo se podrá ajustar a lo previsto para el trámite de información pública del Informe de sostenibilidad en la legislación de evaluación de planes y programas, cuando sean superiores.

5. Concluida la información pública la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias:

a) Remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el Informe de sostenibilidad ambiental y las alegaciones a él presentadas para que la Consejería emita, en el plazo que señale la legislación propia, la Memoria ambiental.

b) En el plazo de un mes, la Comisión recabará el informe preceptivo del Comité de Inversiones y Planificación, emitirá el propio, pronunciándose sobre el trámite de participación pública e institucional y, propondrá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la elevación del expediente al Consejo de gobierno para su aprobación.

Artículo 115. Vigencia y revisión.

1. La duración de los Programas de Actuación Territorial vendrá definida por la naturaleza de las actuaciones previstas en los mismos y, cuando sea plurianual, deberán someterse a actualizaciones anuales, de acuerdo con las previsiones de seguimiento y actualización establecidas en el propio Programa.

2. Cuando por razones urgentes o excepcionales deban realizarse actuaciones que, incluidas en el Programa de Actuación territorial, se aparten de sus previsiones, se procederá a la mayor brevedad a una revisión formal del contenido de aquél con el fin de ajustarlo a la nueva situación.

3. La revisión de los Programas de Actuación territorial se ajustará al mismo procedimiento de su elaboración y aprobación.

Sección 6.ª Evaluaciones de Impacto

Artículo 116. Principios generales.

1. La regulación general de los requisitos de elaboración y tramitación de las evaluaciones de Impacto previstas en la normativa territorial, urbanística y ambiental se realizará conforme a lo dispuesto en la misma y en aquellos Decretos que, a tal fin, apruebe el Consejo de Gobierno. En el caso concreto de las evaluaciones Ambientales de Planes y Programas y de las evaluaciones de impacto ambiental se tendrá en cuenta lo que establece la normativa básica estatal.

2. Las actuaciones o programas que hayan de someterse a evaluación de Impacto deberán incluir los siguientes documentos cuya elaboración correrá a cargo de las personas, organismos o entidades que pretendan llevarlos a cabo:

a) En el caso de las Directrices de Ordenación del territorio, los Planes territoriales especiales, Programas de Actuación territorial y los Planes generales de Ordenación, un Informe de sostenibilidad ambiental con los contenidos señalados en el apartado 1 del artículo 91.

b) Para los Proyectos de Urbanización que, conforme al epígrafe b) del apartado 2 del artículo 90 requieran evaluación de impacto ambiental, un estudio de impacto ambiental.

c) Cuando se requiera evaluación de Impacto estructural, un estudio de impacto estructural con los contenidos del apartado 4 del artículo 91.

3. Los documentos señalados en el apartado anterior se presentarán ante los siguientes organismos:

a) Ante la Consejería que asuma las competencias en materia de medio ambiente cuando se trate de planes y programas sometidos a evaluación Ambiental o de actuaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental o evaluación Preliminar de impacto ambiental.

b) Ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, cuando se trate de actuaciones sujetas a evaluación de Impacto estructural, quien requerirá, entre otros que se estime necesarios, el informe del Comité de Inversiones y Planificación.

Artículo 117. Tramitación.

1. El procedimiento de evaluación de Impacto se resolverá con carácter previo a la resolución del procedimiento principal aplicable a la autorización de la actividad, plan o programa que haya de someterse a evaluación. Recibida la documentación de la actuación, la resultante del trámite de información pública y recabados los informes sobre los diversos impactos evaluados, los organismos competentes emitirán, en cada caso, Memoria ambiental o la declaración de Impacto sobre la actividad evaluada. El informe o declaración negativos por los organismos competentes determinará la imposibilidad de conceder la correspondiente aprobación, autorización o licencia urbanística o de actividad.

2. Si el organismo o entidad promotora del proyecto, plan, programa o actuación evaluados hiciera constar su disconformidad con la citada evaluación, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elevará el expediente al Consejo de gobierno para que sea éste quien decida sobre la procedencia de llevar a cabo la actividad.

3. En todo caso, para su tramitación se estará a las siguientes premisas:

a) La evaluación Ambiental de Planes y Programas:

1.º De las Directrices de Ordenación del territorio se realizará conforme a lo señalado en la sección 2.ª de este capítulo.

2.º De los Planes territoriales especiales se realizará conforme a lo señalado en la sección 3.ª de este capítulo.

3.º De los Programas de Actuación territorial se realizará conforme a lo señalado en la sección 5.ª de este capítulo.

4.º De los Planes generales de Ordenación se realizará conforme a lo señalado en la sección 3.ª del capítulo XII de este título.

b) Las evaluaciones de Impacto Ambiental se efectuarán conforme a la normativa específica estatal y autonómica, teniendo en cuenta que, cuando afecten a planeamiento urbanístico de desarrollo, se realizarán de acuerdo con la sección 4.ª del capítulo XII de este título.

c) Las evaluaciones de Impacto estructural se regularán por lo dispuesto en los siguientes artículos de esta Sección.

Artículo 118. Órgano territorial y órgano sustantivo.

1. Se considera órgano territorial en el procedimiento de evaluación de Impacto estructural, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

2. Órgano con competencia sustantiva es la autoridad que debe conceder la autorización, aprobación, licencia o concesión conforme a la legislación que resulte aplicable en razón de la materia de que se trate.

Artículo 119. Elaboración del estudio de Impacto Estructural.

1. Todo programa, plan o proyecto sujeto a evaluación de Impacto estructural deberá incluir un estudio de impacto estructural formulado por la persona, física o jurídica, de carácter público o privado, que solicite la correspondiente autorización, o bien por la Administración Pública que la promueva.

2. El estudio de Impacto estructural contendrá las determinaciones señaladas en el artículo 91.

3. Una vez elaborado el estudio de impacto estructural, el titular o promotor de la actividad lo presentará, junto con el proyecto de la actuación, ante el órgano sustantivo.

Artículo 120. Información pública del estudio de Impacto Estructural.

1. Cuando la tramitación de la autorización por parte del órgano sustantivo requiera un período de información pública, junto con el proyecto, se someterá al mismo trámite y por el mismo tiempo el estudio de Impacto estructural. Finalizado el período de información pública, el órgano sustantivo remitirá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio el proyecto, su estudio de Impacto Ambiental, las alegaciones, sugerencias e informes, una valoración técnica de éstos y las observaciones que estime oportuno hacer de cara a la evaluación de Impacto estructural.

2. Si la tramitación de la autorización por parte del órgano sustantivo no requiriera un período de información pública o ésta ya se hubiera realizado, el órgano sustantivo promoverá la información pública del estudio de Impacto estructural por un plazo de un mes. Finalizado dicho período se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

3. La información pública será anunciada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en uno de los periódicos de mayor difusión en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

4. Recibida la documentación precisa, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio recabará el informe del Comité de Inversiones y Planificación, así como aquellos otros que en cada caso considere oportunos.

Artículo 121. Declaración de Impacto Estructural.

1. La declaración de Impacto estructural determinará, en función de su impacto territorial, la conveniencia o no de realizar la actuación proyectada y, en su caso, fijará las condiciones en que debe realizarse para la corrección del impacto. La declaración incluirá las consideraciones apropiadas para realizar el seguimiento de la gestión del plan o de la ejecución o desarrollo de la actuación, así como un análisis de las alegaciones presentadas.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias redactará y comunicará la declaración de Impacto estructural al órgano sustantivo en el plazo de un mes, a contar desde que se recabe el informe del Comité de Inversiones y Planificación. Si transcurrido el plazo establecido no se hubiera comunicado la declaración de Impacto estructural, se considerará que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias es conforme con el estudio de impacto presentado por el titular o promotor de la actividad, debiendo el órgano sustantivo considerar en su resolución el conjunto de medidas correctoras y compensatorias y el programa de vigilancia previstos en el mismo.

3. La declaración de impacto estructural caducará a los cinco años, si durante ese período no se inicia la ejecución del correspondiente programa, plan o proyecto.

4. La declaración de Impacto estructural se publicará por el órgano que la emite en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. El coste que genere correrá a cuenta del titular o promotor de la actuación.

Artículo 122. Efectos de la declaración de Impacto Estructural.

La declaración de Impacto estructural será de carácter vinculante para el órgano sustantivo si la declaración fuese negativa o impusiese medidas correctoras o compensatorias.

Artículo 123. Resolución de discrepancias.

En caso de discrepancias entre el órgano territorial y el sustantivo respecto a la conveniencia o no de ejecutar la actuación o sobre el contenido del condicionado de la declaración de impacto estructural, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elevará el expediente al Consejo de gobierno para que sea éste quien decida cuando la competencia resolutoria del procedimiento sustantivo no pertenezca a la Administración del estado.

Artículo 124. *Medidas de corrección o compensatorias y vigilancia.*

1. El coste de las medidas de corrección o compensatorias del impacto, así como de la vigilancia que se establezcan en la declaración, correrá por cuenta del titular o promotor de la actuación. El órgano sustantivo podrá exigir las garantías precisas para asegurar el cumplimiento de las citadas medidas.

2. Corresponde al órgano sustantivo el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las prescripciones contenidas en la declaración de impacto. Sin perjuicio de ello, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio podrá recabar información de aquél al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento del condicionado.

Sección 7.ª Autorizaciones y licencias ambientales

Artículo 125. *Compatibilidad urbanística en las autorizaciones y licencias ambientales.*

1. Las actividades con incidencia ambiental que estén legalmente obligadas a obtener una autorización ambiental integrada, de conformidad con lo previsto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, o que estén clasificadas y requieran una licencia de actividad de conformidad con lo previsto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán ser compatibles con el planeamiento urbanístico vigente, lo que deberá quedar acreditado en el expediente ambiental que tramite la Administración competente mediante la emisión de un certificado de compatibilidad urbanística por parte del Ayuntamiento en cuyo territorio se pretenda ubicar la instalación (art. 45 bis.1 TROTU).

2. El certificado de compatibilidad urbanística a que se refiere el presente artículo es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (art. 45 bis.2 TROTU).

3. En todo caso, si el certificado emitido por el ayuntamiento es negativo, el órgano ambiental competente dictará resolución motivada poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones, siempre y cuando, con independencia del momento en que haya sido emitido, el informe haya sido recibido por el citado órgano con anterioridad a la resolución del procedimiento (art. 45 bis.3 TROTU).

4. En la tramitación de la autorización o licencia ambiental que corresponda para cada actividad, y como norma adicional de protección, el órgano ambiental competente verificará la compatibilidad urbanística a que se refiere el punto anterior, comprobará que el emplazamiento concreto y las condiciones del medio ambiente local hagan viable el desarrollo de la actividad, con las condiciones de diseño, construcción y explotación que particularmente se determinen, y exigirá que se adopten, mediante la aplicación de las mejores técnicas disponibles, las medidas adecuadas para prevenir la contaminación de tal modo que se asegure la inocuidad de la instalación o, en todo caso, el respeto a los valores límite de emisión establecidos en la normativa ambiental para garantizar los objetivos de calidad del aire, el agua y los suelos. Queda sin efecto la aplicación en el ámbito territorial del Principado de Asturias la exigencia de que las instalaciones fabriles insalubres o peligrosas se alejen 2000 metros del núcleo más próximo de población agrupada, impuesta por los artículos 4, 15 y 20 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (art. 45 bis.4 TROTU).

CAPÍTULO VII

Planes Generales de Ordenación

Sección 1.ª Principios, objeto y determinaciones

Artículo 126. *Principios generales.*

1. Los Planes generales de Ordenación, como instrumento de ordenación integral del territorio en el ámbito municipal, comprenderán uno o varios términos municipales completos, clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente de cada una de sus clases y categorías, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística municipal y establecerán, en su caso, el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia (art. 57.1 TROTU) y otras circunstancias que motiven su revisión o modificación.

2. El contenido de los Planes generales de Ordenación debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez y proporcionalidad, en los términos que se determinen reglamentariamente, según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio arquitectónico, cultural, natural o paisajístico (art. 57.2 TROTU).

Artículo 127. *Objeto del planeamiento general.*

1. El Plan general de Ordenación tiene como objeto establecer la ordenación general del concejo o concejos afectados y la ordenación detallada del suelo urbano. Potestativamente, el Plan general de Ordenación podrá establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, preferentemente de aquellos que tengan la condición de sectores de urbanización prioritaria.

2. En el suelo urbano, los Planes generales de Ordenación tienen por objeto completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir los elementos de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo y proponer, en su caso, los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, tal decisión deberá justificarse con motivación expresa en la memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones (art. 58.1 TROTU).

3. En el suelo no urbanizable, los Planes generales de Ordenación tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, tendrán por objeto específico preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano por los valores a los que se ha hecho referencia, o por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o para la protección del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. Los Planes Generales de Ordenación configurarán los asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional que deban ser calificados como núcleo rural.

Los Planes Generales de Ordenación no podrán reclasificar ni recalificar suelo que, siendo no urbanizable, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística o incendio forestal, mientras no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos, salvo en casos excepcionales y por causas de interés público o social, previa autorización del Consejo de gobierno, y asegurando la participación o el control públicos de las plusvalías que eventualmente se generen (art. 58.2 TROTU), en los términos que el mismo Consejo de gobierno establezca.

4. En el suelo urbanizable, los Planes generales de Ordenación tienen por objeto definir los elementos fundamentales de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar las condiciones de desarrollo a corto y medio plazo referidas a un conjunto de actuaciones públicas y privadas (art. 58.3 TROTU). Asimismo, señalar, dentro de esta clase de suelo, el que se considere necesario para la expansión urbana, que deberá incluirse en sectores; identificar, en su caso, los sectores de suelo urbanizable de urbanización prioritaria y, potestativamente, establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado, preferentemente en los sectores de urbanización prioritaria.

Artículo 128. *Planes Generales de Ordenación intermunicipales.*

1. Si las necesidades urbanísticas intermunicipales hacen necesario el planeamiento conjunto de varios concejos, en defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, la Administración del Principado de Asturias, a instancia de uno de los concejos o de oficio, podrá disponer la elaboración de un Plan general de Ordenación que abarque a todos los concejos afectados, previa audiencia de los mismos (art. 85.1 TROTU).

La Administración del Principado de Asturias actuará a través del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El Plan se limitará a establecer el ámbito geográfico y las determinaciones vinculantes que, en su caso, deban ser incluidas en los respectivos Planes generales de Ordenación de ámbito. En tal caso, la aprobación del Plan intermunicipal obligará a los Ayuntamientos afectados a modificar o revisar los respectivos Planes generales municipales (art. 85.3 TROTU). Las determinaciones vinculantes serán todas aquellas que resulten precisas para el establecimiento de la ordenación general del territorio afectado.

Artículo 129. *Determinaciones del Plan General de Ordenación.*

1. Los Planes generales de Ordenación establecerán las determinaciones pertinentes para asegurar la aplicación de las normas contenidas en la normativa territorial y urbanística y en la normativa estatal en lo que se refiere al régimen urbanístico de la propiedad del suelo y a valoraciones (art. 59.1 TROTU).

2. Para la concreción de los principios generales y el objeto particular en cada clase de suelo señalados en los artículos anteriores los Planes generales de Ordenación contarán con las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones relativas a la ordenación general:

- 1.ª Determinaciones globales.
- 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable.
- 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.
- 4.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.

b) Determinaciones relativas a la ordenación detallada.

- 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado.
- 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado.
- 3.ª Determinaciones de carácter específico, potestativas, para el suelo urbanizable sectorizado.

Sección 2.ª Determinaciones relativas a la ordenación general

Subsección 1.ª Determinaciones globales

Artículo 130. *Determinaciones.*

Para todo el concejo, el Plan general de Ordenación señalará las siguientes determinaciones globales relativas a la ordenación general:

a) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, previsión de los siguientes sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, estableciéndose en función de las características socioeconómicas de la población y de las necesidades específicas de cada concejo debidamente justificadas:

- 1.º Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección.
- 2.º Sistema general de equipamientos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por habitante. Los equipamientos se jerarquizarán según el ámbito geográfico de prestación del servicio.
- 3.º Sistema general de servicios urbanos.
- 4.º Sistema general de zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.
- 5.º Sistema general de espacios libres destinados al ocio cultural o recreativo, sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

En cualquier caso, se justificará el emplazamiento de los sistemas generales en cada clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos. El planeamiento reflejará también las previsiones de construcción de dotaciones supramunicipales que estén en fase de ejecución o de proyecto (art. 59.2.a) TROTU).

b) Clasificación y calificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados (art. 59.2.b) TROTU).

c) Delimitación, en su caso, de núcleos históricos tradicionales o áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, respecto de los cuales la ordenación urbanística permita la sustitución de edificios u otro tipo de construcciones y exija que su conservación, implantación, reforma o rehabilitación armonicen y sean coherentes con la tipología histórica o con el mantenimiento de sus valores propios (art. 59.2.c) TROTU).

d) Delimitación del área afectada por la declaración como Bien de Interés Cultural de conjuntos históricos, sitios históricos, jardines históricos, zonas arqueológicas y vías históricas. Las determinaciones del planeamiento se ajustarán a lo que al respecto establece la legislación sectorial específica (art. 59.2.d) TROTU).

e) Delimitación, cuando sea procedente, y con independencia de su inclusión en otras categorías, de los espacios de gestión integrada, en los términos establecidos en el artículo 20 del texto refundido [artículo 59.2.e) TROTU).

f) Delimitación, independientemente de su inclusión en otras categorías, de áreas de prevención, respecto de aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de inundaciones, incendios, erosión, desprendimientos o sucesos similares. Dichas áreas se ajustarán al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica (art. 59.2.f) TROTU).

g) Relación de los elementos unitarios que por sus valores naturales o culturales, ya se encuentren formando parte de áreas o espacios protegidos o no, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con fijación de los criterios generales de protección que procedan, de un modo que permitan que puedan ser desarrollados con la precisión suficiente en los correspondientes Catálogos urbanísticos. En ningún caso podrán establecerse disposiciones contradictorias con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto (art. 59.2.g) TROTU).

h) Previsiones respecto de los bienes y obras de dominio público, así como las áreas de protección y servidumbre que les sean propias, conforme a su legislación reguladora. En especial, señalamiento de los usos e intensidades de los bienes demaniales, así como la compatibilidad de usos distintos previstos para el subsuelo y el vuelo (art. 59.2.h) TROTU).

i) Carácter público o privado de las dotaciones urbanísticas que se establezcan (art. 59.2.i) TROTU).

j) Medidas para la protección y satisfacción de las exigencias del medio ambiente, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto (art. 59.2.j) TROTU).

k) Normas de protección ambiental precisas para hacer compatible con los usos colindantes la implantación de industrias que puedan adoptar las medidas necesarias para mantener los estándares medioambientales que se fijen (art. 59.2.k) TROTU).

l) Señalamiento de las circunstancias de acuerdo con las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan general de Ordenación, incluso parcial, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la clasificación del suelo inicialmente adoptada (art. 59.2.l) TROTU).

m) Potestativamente, programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, o modalidad equivalente alternativa, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de las diferentes Administraciones Públicas (art. 59.2.m) TROTU).

n) Determinaciones relativas al uso industrial.

o) Determinaciones relativas al uso comercial y de servicios.

p) Reservas para el patrimonio municipal de suelo y áreas de tanteo y retracto.

q) Otras determinaciones de carácter global.

Artículo 131. Estructura general y orgánica del territorio municipal.

1. La estructura general y orgánica del territorio a nivel municipal estará integrada por los siguientes elementos determinantes del desarrollo urbano:

a) La distribución general de los usos en el territorio y sus relaciones funcionales, en especial en lo relativo a:

1.º Las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, especialmente las de carácter comercial o que supongan grandes afluencias de la población.

2.º El asentamiento de los usos residenciales y productivos.

3.º La integración de los elementos valiosos del territorio en la trama urbana.

b) Los sistemas generales.

El sistema general de vías públicas de comunicación y sus zonas de protección se diseñará de manera que permita el desarrollo de los sistemas de transporte público, así como la intermodalidad entre sus distintas formas y de éstas con el vehículo particular para reducir el tráfico motorizado. El sistema general de equipamientos se diseñará de modo que se facilite a la población su acceso en relación con los sistemas de transporte colectivo y los recorridos peatonales y ciclistas.

El sistema general de servicios urbanos debe diseñarse para facilitar su funcionalidad y su futura expansión, coordinando su ejecución y persiguiendo su menor impacto visual y ambiental.

El sistema general de zonas verdes se localizará y diseñará procurando la formación de redes conectadas por recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la transición con el medio rural y su adecuado soleamiento y garantizando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Cuando el Plan General de Ordenación lo justifique, el sistema general de espacios libres, por su carácter, podrá entenderse como un sistema complementario del sistema general de zonas verdes, en especial en lo relativo al cumplimiento del estándar definido por el texto refundido para él. Su localización y diseño responderá a los mismos criterios.

2. Los sistemas generales han de situarse en alguna clase de suelo de las definidas en el artículo siguiente, sin que su delimitación pueda interpretarse como una clase distinta de suelo.

3. Para las dotaciones supramunicipales que formen parte de la estructura del territorio regional el Plan general de Ordenación podrá, en los casos en que su destino sea público, considerar dichas dotaciones supramunicipales como sistemas generales propios del concejo a los efectos de su obtención por alguno de los procedimientos de gestión urbanística.

4. Para la aplicación de los estándares urbanísticos referidos al sistema de equipamientos y al sistema de zonas verdes se tendrá en cuenta el máximo de la población

existente o la prevista como consecuencia del desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación, debiendo justificarse en la memoria del mismo.

5. En cuanto a la delimitación de los sistemas generales en suelo no urbanizable se tendrán en cuenta los criterios previstos en el artículo 524.

Artículo 132. Clasificación y calificación de suelo.

1. El Plan general de Ordenación incluirá todos los terrenos del concejo o concejos en los que intervenga en alguna de las clases o categorías señaladas en el apartado 1 del artículo 297 con expresión de las superficies asignadas a cada una de ellas.

2. A su vez, el Plan General de Ordenación calificará cada una de las clases y categorías de suelo con el siguiente alcance mínimo:

a) En suelo urbano, mediante la asignación pormenorizada de usos, su intensidad y las tipologías edificatorias.

b) En suelo urbanizable sectorizado, mediante la asignación de usos predominantes y su intensidad.

c) En suelo urbanizable sectorizado que el Plan general de Ordenación ordene potestativamente, la calificación tendrá el mismo alcance que para el suelo urbano.

d) En suelo urbanizable no sectorizado, mediante la indicación de usos acordes con la estructura general y orgánica del territorio municipal.

e) En suelo no urbanizable, mediante la definición del régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos, así como, en su caso, mediante el señalamiento de las condiciones de ocupación de las parcelas y los parámetros que definan la edificación.

Artículo 133. Delimitación de áreas de interés.

1. El Plan general de Ordenación delimitará, independientemente de su inclusión en otras categorías, las siguientes áreas de interés que no tengan la condición de Bien de Interés Cultural conforme a la normativa de patrimonio cultural:

a) Elementos inmuebles incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural.

b) Los núcleos históricos tradicionales en suelo urbano.

c) Los núcleos rurales que, conforme al Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, requieran algún tipo de tratamiento singular.

d) Otras áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales.

2. Respecto de estas áreas, la ordenación urbanística señalará las condiciones bajo las que puede realizarse la sustitución de edificios u otro tipo de construcciones y establecerá los criterios para que su conservación, implantación, reforma o rehabilitación armonicen y sean coherentes con la tipología histórica o con el mantenimiento de sus valores propios.

Artículo 134. Áreas afectadas por la declaración de Bienes de Interés Cultural.

En la delimitación de las áreas afectadas por las declaraciones de Bienes de Interés Cultural, el Plan general de Ordenación, en función de la complejidad urbanística del concejo, podrá optar entre:

a) Delimitar el ámbito sobre el que debe realizarse un Plan especial de protección del mismo y señalar los objetivos y determinaciones que éste debe contener, ajustándose en ambos casos a lo que establece la legislación de patrimonio cultural.

b) Incluir entre sus determinaciones las propias de un Plan especial de protección de modo que haga innecesaria la elaboración posterior de otro instrumento de planeamiento urbanístico. En tal caso, el Plan general de Ordenación deberá justificarlo convenientemente.

c) Desarrollar a través de un Catálogo Urbanístico la protección de los mismos, cuando las características de los bienes afectados no conformen áreas completas que requieran un tratamiento urbanístico unitario mediante la elaboración posterior de un Plan especial.

Artículo 135. *Delimitación de áreas de prevención.*

1. El Plan general de Ordenación delimitará áreas de prevención sobre aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo de inundaciones, incendios, erosión, desprendimientos o cualquier otro riesgo natural o tecnológico.

2. Al margen de la sujeción de dichas áreas al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica, el Plan General de Ordenación las incluirá en la categoría de suelo no urbanizable más apropiada en aquellos casos en los que dichos riesgos sean incompatibles con la urbanización, salvo que se trate de terrenos que tengan la condición de suelo urbano.

Artículo 136. *Tratamiento del dominio público.*

El Plan general de Ordenación estudiará las servidumbres y limitaciones que, sobre los terrenos colindantes, se deriven del dominio público para, en su caso, incluirlos en alguna categoría de suelo no urbanizable si se considera que la protección del dominio público es incompatible con la transformación urbanística.

Artículo 137. *Carácter de las dotaciones urbanísticas.*

El Plan General de Ordenación tendrá que definir el carácter de las dotaciones urbanísticas que se establezcan conforme a las siguientes reglas:

a) Los sistemas generales son siempre de dominio público. No obstante, las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo que conforman el sistema general de servicios urbanos podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

b) Para los sistemas locales en suelo urbano consolidado, el Plan general de Ordenación señalará el carácter público o privado de los mismos, especialmente de aquellos para los que haya que obtener el suelo por expropiación u ocupación directa.

c) Para los sistemas locales en suelo urbano no consolidado señalará el carácter público o privado de los mismos.

d) Para los sistemas locales en suelo urbanizable sectorizado para el que el Plan general de Ordenación opte por establecer la ordenación detallada, señalará el carácter público o privado de los mismos atendiendo a los estándares que se señalan en el artículo 211.

Artículo 138. *Protección del medio ambiente.*

1. Para favorecer el uso racional del territorio y reducir el tráfico, el Plan general de Ordenación optará por modelos de crecimiento continuo de la trama urbana frente a nuevos crecimientos exentos; asimismo primará la compleción y renovación de las tramas existentes frente a procesos indiscriminados de expansión urbana.

2. Con el objeto de reducir el impacto del tráfico motorizado y en función de las características de cada concejo, el Plan general de Ordenación promoverá las condiciones necesarias para el desarrollo e integración de los sistemas de transporte colectivo en la trama urbana, tanto a nivel de la estructura general y orgánica como en las condiciones a que, con tal fin, deben someterse los instrumentos de planeamiento para facilitar el desarrollo de los sistemas existentes y la implantación de otros que pudieran sustituirlos. A tal fin, señalará criterios de ordenación adecuados para la inclusión de carriles bus, pistas ciclistas o cualquier otro sistema que permita un mejor funcionamiento de los modos de transporte menos contaminantes.

3. El Plan general de Ordenación podrá establecer normas para la protección, conservación y en su caso recuperación de los espacios naturales, la flora, la fauna y el medio ambiente en general, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

4. El Plan General de Ordenación incorporará medidas de ahorro y eficiencia energética aplicables a las ordenaciones urbanísticas que establezca el planeamiento de desarrollo y a los edificios, tanto de nueva construcción como para las rehabilitaciones.

5. Asimismo, el Plan general de Ordenación contemplará cuantas medidas considere necesarias para minimizar la contaminación acústica y lumínica de conformidad con lo señalado en la legislación sectorial vigente.

Artículo 139. *Compatibilidad de los usos industriales.*

1. El Plan general de Ordenación establecerá normas de protección ambiental precisas para hacer compatible con los usos colindantes la implantación de industrias en función de las medidas necesarias que éstas, con arreglo a su carácter, puedan adoptar para mantener los estándares medioambientales que se fijen en la legislación o las adicionales que pueda señalar el mismo Plan.

2. Dichas normas tendrán como objetivo alejar los usos molestos, nocivos, insalubres y peligrosos de las zonas residenciales, al menos hasta donde exija la legislación ambiental, y favorecer la integración en éstas de aquellos usos productivos que sean compatibles para fomentar una adecuada mezcla de usos en el tejido urbano.

Artículo 140. *Determinaciones relativas al uso industrial.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso industrial evitando la dispersión del suelo así calificado y sin que se produzca un crecimiento discontinuo que encarezca excesivamente los costes destinados a proporcionar a estos suelos los accesos, urbanización y servicios necesarios, posibilitando la integración espacial entre los usos industriales y de servicios en general (art. 64.1 TROTU). Asimismo, señalará los criterios de implantación, en particular, de manera que se impida la proliferación de industrias aisladas en el suelo no urbanizable.

2. A las previsiones generales de contenido y documentación de los Planes Parciales o especiales que, en su caso, se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo para estos usos, se añadirán las siguientes:

a) Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados en este párrafo siempre que se cubran las necesidades del área (art. 64.2.a) TROTU).

b) Las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación (art. 64.2.b) TROTU).

3. Con independencia de lo dispuesto para suelo urbano consolidado y para suelo urbanizable sectorizado sobre los estándares de los sistemas locales, el Plan general de Ordenación podrá concretar, al menos, las siguientes determinaciones en relación con las dotaciones urbanísticas públicas:

a) Parámetros de ponderación en relación con la superficie que permitan computar como plazas de aparcamiento espacios de maniobra y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

b) Proporción concreta de cada sistema local de equipamientos y de zonas verdes en el marco de la reserva total establecida en el apartado 2.d) del artículo 172 o remisión de su concreción al planeamiento de desarrollo.

c) En áreas industriales de superficie inferior a una hectárea, el Plan General de Ordenación podrá establecer, justificadamente, porcentajes distintos a los fijados en los epígrafes b), c) y d) del apartado 2 del artículo 172 siempre que se cubran las necesidades del área.

Artículo 141. *Determinaciones relativas al uso comercial y de servicios.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso comercial y de servicios, de acuerdo con los criterios señalados en los instrumentos de ordenación territorial y sectorial y preverá las reservas de suelo necesarias para estos equipamientos y también podrá preverlas para los casos de grandes centros comerciales, en función de las necesidades de la población actual y potencial. Dichas reservas formarán parte de las determinaciones de carácter general del planeamiento, como encuadrados en la estructura general y orgánica del territorio (art. 63.1 TROTU).

2. Las reservas mencionadas en el apartado anterior se preverán en función de la población actual y potencial y se diferenciarán en:

a) Reservas de carácter general para implantación de grandes centros comerciales de forma concreta sobre el territorio a tenor de las previsiones o, en su caso, criterios de implantación que hayan de ser considerados por el planeamiento urbanístico que concrete las necesidades futuras no previstas.

b) Reservas de carácter local para los ámbitos de planeamiento de desarrollo, sobre la total del sistema local de equipamientos privados resultante de la aplicación del apartado 4 del artículo 177 cuya finalidad sea una adecuada mezcla de usos que garantice la vitalidad de las tramas urbanas, especialmente de las residenciales.

3. Para el establecimiento de las reservas relativas al uso comercial y de servicios el Plan General de Ordenación contemplará como mínimo, a fin de garantizar su adecuada implantación, la interrelación entre el hábitat y estos equipamientos, los distintos niveles de necesidad de compra de los consumidores, y la localización de los establecimientos comerciales destinados a satisfacer las necesidades básicas de los consumidores, que responderá a criterios de proximidad, accesibilidad y comodidad para facilitar las compras cotidianas o frecuentes (art. 63.3 TROTU).

4. Cuando el Plan general de Ordenación establezca ámbitos para el desarrollo de usos comerciales y de servicio de gran afluencia de la población identificará los sistemas generales y de estructuración territorial que deben crearse o los refuerzos necesarios de los existentes para que se computen como deberes de urbanización de los promotores de la actuación.

5. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, los Planes Parciales contendrán las regulaciones que para estos usos requiera el desarrollo del correspondiente ámbito (art. 63.2 TROTU).

Artículo 142. *Reservas para el patrimonio municipal de suelo y áreas de tanteo y retracto.*

1. El Plan general de Ordenación podrá delimitar, sobre suelo urbanizable, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonio municipal de suelo. Transcurridos dos años desde la aprobación de la reserva sin que se haya iniciado el expediente expropiatorio o sin la adquisición de los terrenos se producirá la caducidad de la reserva sin necesidad de declaración expresa de tal circunstancia.

2. En cualquier clase de suelo, el Plan general de Ordenación podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 143. *Circunstancias para su revisión.*

1. A los efectos de la fijación de las circunstancias en función de las cuales pueda proceder la revisión del Plan general se tomará en consideración:

a) La población total y su índice de crecimiento, tanto en sentido positivo como marcadamente negativo.

b) Las circunstancias sobrevenidas que afecten a los recursos, usos e intensidad de ocupación que incidan notablemente en la estructura general y orgánica definida.

c) El agotamiento del suelo urbanizable. En particular, cuando se agote el suelo urbanizable de urbanización prioritaria se podrá promover la revisión parcial del Plan general de Ordenación.

d) La adopción de un nuevo modelo territorial que suponga cambios sustanciales en la estructura general y orgánica, en especial, cuando implique cambios significativos en la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

e) Otras circunstancias similares que pueda considerar el Plan general de Ordenación.

2. Para decidir si la revisión es total o parcial se aplicará el principio de menor afección sobre el planeamiento vigente, optándose por la revisión total cuando se acredite que las alteraciones afectan a la totalidad del territorio del concejo.

Artículo 144. *Otras determinaciones de carácter global.*

1. El Plan general de Ordenación deberá establecer determinaciones para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, en los que el Plan general de Ordenación debe también establecer determinaciones, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos con las siguientes prevenciones:

a) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, se mantendrá en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolo como planeamiento asumido.

b) Se podrán efectuar cambios que afecten a la ordenación general y detallada, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

2. El Plan general de Ordenación Urbana puede señalar también otras determinaciones de carácter global, tales como:

a) Delimitación de ámbitos sobre los que es precisa la formulación de una figura de planeamiento de desarrollo o complementarios de la ordenación urbanística.

b) Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

c) Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas.

Subsección 2.^a Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable

Artículo 145. *Regulación general.*

1. En suelo no urbanizable el Plan general de Ordenación delimitará, en cada caso, y con arreglo a los criterios y determinaciones específicas establecidas en el texto refundido, las distintas categorías de suelo que puedan existir, de conformidad con la legislación territorial, sectorial o urbanística. Establecerá las actuaciones y usos permitidos o que puedan ser autorizados, señalando sus condiciones urbanísticas; los usos incompatibles y, en general, todas las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y las edificaciones o espacios que por sus características especiales lo aconsejen, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto (art. 61.1 TROTU).

2. Para cada una de las categorías, el Plan general de Ordenación establecerá respecto de los usos del suelo y de las edificaciones o instalaciones:

a) Los que tienen la condición de permitidos, señalando las condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.

b) Los que tienen la condición de autorizables, señalando sus condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.

c) Los usos incompatibles y las condiciones que posibilitarían su consideración como uso autorizable.

d) Los usos prohibidos.

3. Asimismo, el Plan General de Ordenación tendrá que identificar aquellos ámbitos del suelo no urbanizable que conforman sistemas tradicionales asturianos de asentamiento de la población y que deberán englobarse en alguna de las siguientes categorías:

- a) Núcleos rurales.
- b) Otras áreas de poblamiento tradicional del territorio asturiano, dentro de la categoría de suelo no urbanizable de interés.
- c) Los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas.

4. Conforme al régimen de usos de cada categoría de suelo no urbanizable, el Plan General de Ordenación definirá las características de las construcciones que tengan la condición de permitidas o autorizables para garantizar su adaptación al medio rural y para preservar sus correspondientes valores, así como las condiciones de la edificación, tales como tipología, volumen, altura, cubiertas, composición de fachadas, materiales, color y demás parámetros que favorezcan la integración de las construcciones en el medio.

Artículo 146. *Requisitos para la delimitación de los núcleos rurales.*

1. El Plan general de Ordenación establecerá la ordenación urbanística de los núcleos rurales, delimitando su perímetro, con asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, tipología y características de la edificación y, en su caso, rehabilitación, de conformidad con lo que se establezca el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, de manera que queden preservados sus especiales valores en cuanto exponentes de asentamientos tradicionales imbricados racionalmente en el medio rural asturiano (art. 61.2 TROTU).

2. El Plan general de Ordenación concretará los requisitos necesarios para que una agrupación poblacional pueda ser clasificada como núcleo rural.

Tal condición se adquiere mediante la mera concurrencia de dichos requisitos, siendo esta simple circunstancia la que determina la asignación al suelo afectado de las posibilidades edificatorias que el planeamiento reconozca a los núcleos rurales.

Sin embargo, las reglas sobre atribución y delegación de competencias contenidas en el artículo 131 del texto refundido, en su caso, sólo tendrán efectividad a partir del momento en que se produzca la delimitación material del núcleo rural, para lo cual éste ha de definirse gráficamente sobre los oportunos planos de la correspondiente norma urbanística (art. 137.1 TROTU).

3. A los efectos de la concreción de los requisitos a que hace referencia el apartado 2 anterior deberá atenderse a lo siguiente:

a) Habrá de contar con un mínimo de cinco viviendas cuya relación de distancias garantice la unidad funcional del asentamiento, y que habrá de ser precisada por el Plan general de Ordenación.

b) En su delimitación se analizarán las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garantizar la adecuada integración del núcleo en su entorno.

c) En su delimitación el Plan general de Ordenación deberá:

1.º Tener en cuenta que el número teórico de nuevas parcelas edificables calculado dividiendo la superficie de ampliación del núcleo, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima edificable, no podrá superar el número de parcelas existentes en el núcleo original.

2.º Indicar en qué circunstancias de agotamiento puede contemplarse, mediante revisión, el paso a suelo urbano de los núcleos rurales.

4. Los instrumentos de planeamiento en los que se delimiten núcleos rurales deberán establecer para cada uno de ellos un régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el área de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos.

A los efectos de establecer tal régimen de distancias y limitaciones, se deberá recabar informe preceptivo y vinculante del organismo que en cada caso ostente la titularidad de las funciones de vigilancia y control en materia de carreteras (art. 137.2 TROTU) para la definición por el Plan General de Ordenación de una línea límite de la edificación. Cuando se

trate de carreteras autonómicas, habrá de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras.

Artículo 147. Condiciones generales de la edificación en los núcleos rurales.

1. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el planeamiento urbanístico general, el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma.

En la delimitación de los núcleos rurales se deberá tener en cuenta la conveniencia de potenciar el aprovechamiento del interior del núcleo, así como la de evitar un crecimiento excesivo que no guarde proporción con las necesidades de los residentes. El planeamiento no podrá autorizar en ningún núcleo rural un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente. Se considerará a estos efectos que la rehabilitación de construcciones ya existentes no supone incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas (art. 138.1 TROTU).

2. A los fines señalados en el apartado anterior, el Plan General de Ordenación establecerá, al menos, las siguientes condiciones de edificación en los núcleos rurales:

a) Superficie mínima necesaria para poder edificar, que se aplicará a la construcción de nuevas edificaciones o a la sustitución de las existentes, pero no a las obras de rehabilitación que respeten, en cuanto al aspecto externo, la tipología tradicional del edificio, o la recuperen. Asimismo, el planeamiento establecerá la superficie máxima de las edificaciones (art. 138.4 TROTU).

b) Otros parámetros de la edificación, en particular, que la superficie máxima de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruple de la asignada para la vivienda, estableciéndose para ésta un máximo de 300 metros cuadrados.

c) Frente mínimo a viario o camino.

d) Distancia de los cierres al borde de caminos y al eje de éstos de uno y cuatro metros respectivamente. Los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

e) Retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada de la vivienda dentro de la parcela edificable, no pudiendo ser inferiores a los tres metros, salvo en los casos en que expresamente se reconozca la posibilidad de alineación a camino o adosamiento a colindantes con la regulación que al efecto se establezca en el Plan.

f) Número máximo de segregaciones por parcela originaria, con un máximo de seis, teniendo en cuenta que la parcela mínima resultante no podrá ser inferior a 1.000 metros cuadrados, salvo que se justifique la existencia de otras unidades de superficie tradicionales menores, relacionadas con la formación del núcleo rural. Esta justificación requiere que más de la mitad de las construcciones tradicionales existentes se encuentren ocupando parcelas de superficie inferior.

3. Previa justificación del interés público, el Plan podrá concretar las características de las actuaciones en que, mediante Convenio y un Plan especial a tramitar, pueden plantearse:

a) Aperturas de nuevos viarios que habrán de conectar dos viarios públicos existentes. El viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

b) Un porcentaje de suelo objeto de cesión al Ayuntamiento con destino a zonas verdes o equipamientos para el núcleo rural.

c) La ordenación conjunta de varias fincas sin que esto suponga reparcelación, es decir, sin que se produzca la agrupación previa de las fincas objeto de ordenación y su posterior parcelación, así como la alteración de sus linderos.

d) El número de parcelas resultantes de la ordenación no superará al que se obtendría aplicando el parámetro de parcela mínima a cada una de las parcelas originales.

4. El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se

haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa (art. 138.3 TROTU), entendiéndose por tal aquella cuyo coste supere los límites de los deberes legales de conservación y rehabilitación.

5. En las condiciones establecidas por el planeamiento municipal o, en su caso, en el Catálogo de Núcleos Rurales, y siempre que no lo impida el respeto a la armonía del entorno exigida por el apartado 2 del artículo 138 y el artículo 109 del texto refundido, se permitirá, dentro de los núcleos rurales, la edificación de viviendas agrupadas (art. 138.6 TROTU).

6. Las expresadas viviendas habrán de situarse sobre una sola finca con extensión no inferior a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como superficie edificable mínima en el respectivo núcleo. La parcela objeto de la actuación adquirirá la calidad de indivisible, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (art. 138.7 TROTU).

7. Sin perjuicio de la necesidad de disponer de los servicios urbanísticos ordinarios, estas agrupaciones de viviendas se adaptarán a las condiciones rurales del emplazamiento, preservando su naturaleza y sus características peculiares (art. 138.8 TROTU), en particular las paisajísticas y de calidad ambiental.

Artículo 148. Áreas de poblamiento tradicional asturiano.

1. El Plan General de Ordenación podrá definir, en suelo no urbanizable de interés, áreas en las que se localicen sistemas de poblamiento tradicionales de Asturias que no puedan ser consideradas como núcleo rural por no alcanzar los requisitos de éstos.

2. Respecto de los terrenos que, en suelo no urbanizable de interés, conformen áreas de poblamiento tradicional del territorio asturiano, el Plan general de Ordenación podrá permitir usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas con las siguientes condiciones:

a) Que la superficie mínima de parcela rústica vinculada a la edificación no sea inferior a la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria. Esta superficie mínima, que podrá ser incrementada por el Plan, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.

b) Que la vivienda se sitúe en una parcela en la que ya exista una explotación agraria o ganadera o que la actuación contemple las dos edificaciones.

3. Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento del territorio asturiano y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable de interés.

Artículo 149. Quintanas tradicionales asturianas.

1. El Plan General de Ordenación señalará los criterios para identificar las quintanas tradicionales, entendidas éstas como la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a éstas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso.

2. Respecto de los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas en suelo no urbanizable de interés o de especial protección, el Plan general establecerá:

a) La superficie mínima de parcela rústica edificable, que no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados, salvo casos excepcionales debidamente justificados de parcelas rústicas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima.

b) La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las preexistentes que no podrá ser superior a quince metros. El Plan determinará también la tipología edificatoria tradicional a la que deberán adaptarse estas viviendas, en los términos en que esté definida para los núcleos rurales.

c) Que las nuevas construcciones susceptibles de autorización sólo podrán consistir en una edificación agraria o ganadera y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional.

d) En suelo no urbanizable de especial protección se podrán autorizar rehabilitaciones con cambio de uso. En suelo no urbanizable de interés se podrá autorizar, en las mismas condiciones, la ampliación.

3. Las posibilidades edificatorias de las quintanas tradicionales asturianas están supeditadas a la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable

Artículo 150. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable el Plan general de Ordenación establecerá:

a) Delimitación de sectores a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales, con fijación de la edificabilidad máxima por hectárea expresada en metro cuadrado de techo construible sobre rasante por metro cuadrado de suelo. La delimitación en sectores podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable. Podrá contemplarse también la subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.

Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan general de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y fijar las condiciones de éste, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial. Si el Plan general no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de éste se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial (art. 62. a) TROTU).

b) Declaración de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, salvo que se estime que no existen necesidades urbanísticas que justifiquen dicha declaración, lo que deberá motivarse expresamente en la memoria del Plan. Se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en esta y otras clases de suelo, las áreas previstas para eliminar los déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios. Los porcentajes de suelo que sean objeto de urbanización prioritaria se determinarán por el Plan General de Ordenación en función de las necesidades específicas de cada concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el cincuenta por ciento de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes (art. 62. b) TROTU).

c) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado (art. 62. c) TROTU).

d) Determinación del aprovechamiento medio de cada sector, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente (art. 62. d) TROTU).

e) En su caso, el sistema o sistemas de actuación previstos para la ejecución de los diferentes sectores (art. 62. e) TROTU).

f) Criterios para el desarrollo de los sistemas locales y, en su caso, de los sistemas generales que el Plan general de Ordenación adscriba a un sector, en los porcentajes de reserva que se señalen reglamentariamente, y de un modo que permita que sean, a su vez, desarrollados con la precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos, el trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de

aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales (art. 62. f) TROTU).

g) Las determinaciones de planeamiento general contenidas, si procede, en los Planes Parciales que respete (art. 62. g) TROTU).

h) Delimitación, en su caso, de áreas de reserva de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonio municipal de suelo (art. 62. h) TROTU).

Artículo 151. Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.

1. En suelo urbanizable sectorizado el Plan general de Ordenación establecerá las siguientes determinaciones, relativas a la ordenación general:

- a) Delimitación de sectores.
- b) Sectores de urbanización prioritaria.
- c) Usos predominantes.
- d) Edificabilidad y densidad.
- e) Aprovechamiento medio máximo.
- f) Ámbitos de gestión.
- g) Sistemas generales.
- h) Sistemas locales.
- i) Reservas para viviendas protegidas.

Artículo 152. Delimitación de sectores.

1. En los ámbitos que, justificadamente, estime convenientes para satisfacer las necesidades de suelo del concejo, el Plan general de Ordenación procederá a la delimitación de sectores para su ordenación detallada mediante Planes Parciales o, en su caso, a través de lo dispuesto en el artículo 176 atendiendo a las siguientes reglas:

a) La delimitación podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable, en cuyo caso el Plan general de Ordenación establecerá las determinaciones previstas en el artículo 190 para el suelo urbanizable no sectorizado.

b) Los ámbitos resultantes de la sectorización han de tener entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan con criterios de racionalidad y calidad urbanística.

c) Los terrenos que conforman cada sector habrán de ser continuos salvo que se adscriban a ellos terrenos destinados a sistemas generales.

d) Para su delimitación se tomará como límites preferentes los sistemas generales o de estructuración territorial, el dominio público o elementos geográficos dominantes.

2. Por el procedimiento señalado en el artículo 358 podrá contemplarse también la posibilidad de subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes reúnan los requisitos señalados en los epígrafes b), c) y d) del apartado anterior.

Artículo 153. Sectores de urbanización prioritaria.

1. Al objeto de resolver los déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios el Plan general de Ordenación declarará los sectores de suelo urbanizable que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Deberá motivarse expresamente en la memoria del Plan los motivos que justifiquen tanto la declaración de este tipo de sectores o las razones por las que se estima que no existen tales necesidades. La justificación podrá basarse, entre otros, en los siguientes motivos:

a) La mayor o menor divergencia entre los precios medios de vivienda libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

b) Los precios de repercusión del suelo de tipo industrial o de otros usos que se estimen necesarios.

2. Cuando el uso predominante sea el residencial, el porcentaje de reserva fijado en el epígrafe c) del artículo 62 del texto refundido para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, la vivienda protegida concertada, con precio tasado, o cualquier otra categoría de protección que se

pueda crear en el futuro, tendrá el carácter de mínimo y, por tanto, podrá ser elevado por el Plan general de Ordenación o por el Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, y en él se incluirán los terrenos en los que haya de situarse al aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares. Dicho porcentaje de suelo aparecerá delimitado y expresamente calificado a tal fin en los planos de ordenación correspondientes.

3. La declaración de un sector de suelo urbanizable como de urbanización prioritaria supone la sujeción de éste al régimen de gestión establecido para el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario en el capítulo III del título V.

4. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, el Plan general de Ordenación podrá señalar que la gestión de un sector prioritario de suelo urbanizable incluya también la formulación de un Plan Parcial.

Artículo 154. Usos predominantes.

Para cada uno de los sectores que delimite, el Plan general de Ordenación procederá a la asignación del uso predominante que podrá compatibilizarse con usos complementarios, pudiendo éstos fijarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y de las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 155. Edificabilidad y densidad.

1. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación fijará la edificabilidad lucrativa máxima en función de los siguientes criterios:

a) La edificabilidad será similar a la del entorno próximo al sector y a la de concejos con parecida dinámica urbanística.

b) La edificabilidad deberá ser adecuada para generar reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana.

c) La edificabilidad se acompañará con la mezcla de tipologías edificatorias para diversificar los espacios urbanos.

d) La edificabilidad se asignará mediante el parámetro de metros cuadrados de techo construibles por metro cuadrado de superficie.

2. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, en los sectores cuyo uso predominante sea el residencial se atenderá a los siguientes criterios:

a) La densidad de viviendas se adecuará a la del entorno próximo para la mejor integración en el espacio urbano colindante y, en su caso, en el medio natural próximo.

b) Se atenderá a la búsqueda de densidades que racionalicen el consumo de suelo y contribuyan a atenuar la movilidad en vehículo particular.

c) Se conjugará la edificabilidad, la densidad y las tipologías edificatorias para mejorar la calidad del espacio urbano.

3. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, en cualquiera de sus pronunciamientos, podrá variar las edificabilidades y las densidades establecidas, conforme a los criterios señalados en los dos apartados anteriores, de forma motivada y para mejor satisfacción del interés público.

4. Cuando el uso predominante asignado sea el industrial, comercial o de servicios no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior al sesenta y cinco por ciento de la superficie del sector, salvo que el uso predominante sea equipamiento público.

5. Para el cálculo de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie del sector, sin considerar la perteneciente a sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de su gestión.

Artículo 156. *Aprovechamiento medio máximo.*

Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan general de Ordenación señalará el aprovechamiento medio máximo de cada sector que no podrá ser superado por el que resulte de las condiciones que aplique el Plan Parcial.

Artículo 157. *Ámbitos de gestión.*

En los sectores en que el Plan general de Ordenación lo considere oportuno, podrá determinar que el sector coincide con un único polígono o unidad de actuación, indicando el sistema de actuación previsto, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 358. Igualmente, podrá dividir el sector en varios polígonos o unidades de actuación indicando el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos.

Artículo 158. *Sistemas generales.*

1. El Plan general de Ordenación señalará los criterios para el desarrollo de los sistemas generales que, en su caso, incluya en sectores de suelo urbanizable.

2. Del mismo modo, señalará los criterios para el desarrollo, entendiendo por tal su ordenación y obtención, de los sistemas generales que, en su caso, adscriba a sectores de suelo urbanizable. A tal fin el Plan General de Ordenación podrá optar entre:

- a) Incluir los sistemas generales en sectores colindantes.
- b) Adscribir los sistemas generales a los sectores de forma concreta, señalando localización, límites, superficie y demás características.
- c) Adscribirlos de forma porcentual de modo que se garantice un orden de prioridades conforme a la programación del Plan general de Ordenación. En este caso, el Plan habrá de señalar unas reglas de ponderación entre los sistemas generales y los criterios de adscripción, de diseño y ejecución que habrán de ser tenidos en cuenta por el Plan Parcial que desarrolle el sector de suelo urbanizable.
- d) Expropiarlos.

3. En todo caso, se procurará que la disposición de los sistemas generales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos se integren en las redes de transporte público y se doten de recorridos peatonales y ciclistas que faciliten el disfrute de los mismos por parte de la población.

Artículo 159. *Sistemas locales.*

1. El Plan general de Ordenación señalará los criterios para el desarrollo de los sistemas locales de cada sector y, en su caso, procederá a su delimitación, de manera que puedan ser contemplados con precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos:

- a) El trazado y características de las galerías y redes de servicios, para telecomunicaciones y para el abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- b) Los criterios necesarios para favorecer el desarrollo de los sistemas de transporte público, su intermodalidad y la de éstos con los vehículos privados.
- c) Los criterios de localización para los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos en relación con su ubicación en lugares concretos del sector o su disposición junto a sistemas generales.

2. En todo caso, el Plan general de Ordenación señalará las condiciones adecuadas para que la disposición de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos permitan el desarrollo de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 158.

Artículo 160. *Reservas para viviendas protegidas.*

1. Con independencia del procedimiento de gestión previsto y de que el sector tenga o no la condición de prioritario a efectos de su urbanización, el Plan general de Ordenación podrá señalar en los sectores con uso predominante residencial un porcentaje de suelo con destino a uso residencial que debe destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. En todo caso, el porcentaje de suelo destinado a viviendas protegidas no podrá superar el cincuenta por ciento del suelo urbanizable sectorizado sin perjuicio de las que puedan añadirse por los procedimientos de actuación urbanística concertada o de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas que incorporen nuevo suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 161. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.*

1. Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan general de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico y las condiciones de éste con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial. En todo caso, el procedimiento de delimitación de sectores habrá de simultanearse con la tramitación del Plan Parcial. Las condiciones para el desarrollo urbanístico de cada ámbito se referirán a:

a) Criterios para la futura delimitación de los sectores, con los mismos condicionantes establecidos en el artículo 152.

b) Magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas permitidas, en función de los diferentes usos y sistemas generales que les correspondan. Entre esas magnitudes, el Plan general de Ordenación podrá señalar:

1.º Límites porcentuales de ocupación por determinados usos en el suelo urbanizable no sectorizado.

2.º Localizaciones preferentes para los sectores que se delimiten, en función de los usos previstos.

3.º Otras relativas a las condiciones de desarrollo de la actuación.

c) Edificabilidades máximas y, en su caso, mínimas de los usos urbanísticos, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 155.

d) Criterios que determinen los requerimientos de la conexión con las nuevas redes de sistemas generales y locales al objeto de:

1.º Delimitar el alcance de los deberes de conexión y refuerzo de los nuevos sistemas con los sistemas generales existentes.

2.º Garantizar el cumplimiento de los estándares relativos a los sistemas generales derivados de los aumentos de población que suponga la delimitación de nuevos sectores con uso residencial.

e) Requisitos que han de contener los Planes Parciales que lleven a cabo la sectorización.

f) Cuando se estime conveniente, delimitación de áreas de reserva para el patrimonio municipal de suelo y de tanteo y retracto.

2. Si el Plan general no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de éste se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial.

Sección 3.ª Determinaciones relativas a la ordenación detallada

Subsección 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado

Artículo 162. Determinaciones.

En suelo urbano consolidado, los Planes generales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter específico, relativas a la ordenación detallada:

- a) Delimitación gráfica de su perímetro (art. 60.a) TROTU).
- b) Señalamiento de alineaciones y rasantes (art. 60.b) TROTU).
- c) Asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos, tipología edificatoria y características de la urbanización y edificación y, en su caso, rehabilitación (art. 60.c) TROTU).
- d) Delimitación de las áreas que sean objeto de edificación forzosa o rehabilitación prioritaria, y determinación de sus condiciones y plazos (art. 60.d) TROTU).
- e) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de esta clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes, su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público. En su caso, el Plan general de Ordenación establecerá porcentajes de reserva de suelo para las distintas dotaciones públicas que se prevean, en función de las necesidades específicas de cada concejo, debidamente justificadas, así como la posibilidad del intercambio posterior de las reservas de suelo entre los distintos usos rotacionales (art. 60.e) TROTU).
- f) Reglamentación detallada de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, y plazos para la edificación y, en su caso, rehabilitación (art. 60.f) TROTU).
- g) Determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica (art. 60.g) TROTU).
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización (art. 60.h) TROTU).
- i) Relación de los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se califiquen expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor del Plan general de Ordenación por resultar disconformes con el mismo, así como las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, de acuerdo con el artículo 107 del texto refundido (art. 60.k) TROTU).
- j) Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos (art. 60.l) TROTU).
- k) Unidades de normalización de fincas.
- l) Delimitación, en su caso, de áreas específicas sujetas a derechos de adquisición preferente para actuaciones urbanísticas concertadas, áreas de edificación forzosa o edificios catalogados (art. 60.n) TROTU).

Artículo 163. Delimitación.

El Plan General de Ordenación delimitará gráficamente con precisión el perímetro del suelo urbano consolidado del concejo y determinará expresamente su superficie.

Artículo 164. Alineaciones y rasantes.

Para cada una de las vías públicas que se propongan y que integran los sistemas generales y locales de comunicación en esta clase y categoría de suelo, el Plan general de Ordenación señalará sus alineaciones y rasantes.

Artículo 165. Calificación urbanística.

En suelo urbano consolidado, el Plan general de Ordenación establecerá la calificación urbanística de las parcelas, entendida como asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos o edificabilidad, y tipología edificatoria de manera que:

a) El régimen pormenorizado de usos distinga entre:

1.º Usos permitidos que serán aquellos que se ajusten a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta y que se dividirán en principal, complementarios y compatibles.

2.º Uso predominante que será aquel de entre los permitidos que cuente con mayor edificabilidad.

3.º Usos complementarios que serán aquellos que pueden ser necesarios para el desarrollo del uso predominante o que se establecen para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.

4.º Usos compatibles que serán usos que, en determinada proporción, pueden sustituir al uso predominante, sin que éste pierda dicho carácter.

5.º Usos prohibidos: aquellos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

b) En la definición de las características de la urbanización y edificación y, en su caso, rehabilitación se atiende a las siguientes reglas.

1.ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, en particular, cuando se trate de viviendas unifamiliares.

2.ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre los usos de zona verde pública y espacio libre público con cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que, en las zonas verdes, permitan el uso que les es propio.

c) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad se hará en metros cuadrados de techo edificables por metro cuadrado de superficie.

d) En todo caso, los parámetros anteriores así como los que, en su caso, definan el volumen de la edificación tendrán en cuenta los de la edificación existente en el entorno que se adapte a la normativa del Plan general de Ordenación.

Artículo 166. Áreas de edificación o rehabilitación prioritaria.

Cuando, en atención a las circunstancias del concejo, se estime conveniente, el Plan general de Ordenación podrá delimitar áreas que sean objeto de edificación o rehabilitación prioritaria y establecer sus correspondientes programas que incluirán la determinación de sus condiciones y plazos a los efectos del capítulo IX del título V

Artículo 167. Evaluación económica.

1. El Plan general de Ordenación realizará una estimación de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que deban ser realizadas por las Administraciones Públicas. Esta evaluación se incluirá en su estudio económico y financiero y el Programa del Plan general de Ordenación si éste lo incorpora en sus determinaciones.

2. Dicha evaluación económica habrá de ser tenida en cuenta para la elaboración de los presupuestos municipales.

Artículo 168. Unidades de normalización de fincas.

Cuando se precisen pequeñas operaciones de gestión urbanística que no requieran equidistribución, el Plan general de Ordenación podrá delimitar unidades de normalización de fincas. Si el Plan no delimita dichos ámbitos, la delimitación podrá hacerse por el procedimiento señalado en el artículo 358.

Artículo 169. Otras delimitaciones.

Para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y de protección del patrimonio cultural, el Plan general de Ordenación podrá delimitar, en su caso, áreas específicas con alguna de las siguientes finalidades:

- a) El sometimiento de las mismas a los derechos de adquisición preferente para actuaciones urbanísticas concertadas.
- b) Agrupar edificios catalogados al objeto de darles un tratamiento unitario.

Subsección 2.^a Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado

Artículo 170. Determinaciones.

1. En suelo urbano no consolidado, los Planes generales de Ordenación contendrán, además de las determinaciones de carácter específico relativas a la ordenación detallada previstas para el suelo urbano consolidado, las siguientes:

a) Delimitación de polígonos o unidades de actuación respecto del suelo urbano no consolidado, y, eventualmente, el sistema de actuación que se considere adecuado para cada uno de dichos ámbitos de gestión (art. 60.i) TROTU).

b) Determinación del aprovechamiento medio aplicable al suelo urbano no consolidado, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa catastral, en los términos que se determinen reglamentariamente. A estos efectos, el Plan general de Ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio para cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores, en función de las características específicas de cada núcleo urbano, motivando adecuadamente esta decisión en la memoria del Plan (art. 60.j) TROTU).

c) Señalamiento, en su caso, de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias (art. 60.m) TROTU).

Artículo 171. Edificabilidad.

1. Además de lo señalado respecto a la calificación urbanística a propósito del suelo urbano consolidado, la edificabilidad lucrativa máxima destinada a usos privados en cada ámbito de ordenación atenderá a lo dispuesto respecto a edificabilidad y densidad en suelo urbanizable sectorizado. No obstante, en operaciones de reforma interior la nueva edificabilidad podrá ser similar a la inicial.

2. Asimismo, para la determinación de la superficie edificable el índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito de ordenación, excluyendo los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos a efectos de gestión.

Artículo 172. Sistemas locales.

1. Para cada ámbito de ordenación el Plan general de Ordenación establecerá las suficientes previsiones relativas a los sistemas locales, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El Plan podrá indicar las reservas y cesiones para sistemas locales mediante condiciones concretas que se recogerán en la correspondiente ficha.

b) El Plan podrá indicar que las previsiones para sistemas locales se ajusten a las señaladas para el suelo urbanizable, atendiendo a las características similares del ámbito de ordenación clasificado como suelo urbano no consolidado.

2. En todo caso, se tendrán en cuenta:

a) Lo previsto por el Plan general de Ordenación en relación con el apartado 3 epígrafe a) del artículo 140 para el sistema local de vías públicas en unidades de actuación o agrupaciones de éstas con uso predominante industrial. A su vez, la ordenación detallada habrá de prever aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuados.

b) En cuanto al sistema local de equipamientos:

1.º Lo dispuesto por el Plan general de Ordenación en relación con el apartado 2.b) del artículo 141 para unidades de actuación o agrupaciones de éstas con uso predominante comercial o de servicios.

2.º En unidades de actuación o agrupaciones de éstas con uso predominante industrial, al menos el cinco por ciento del área total ordenada deberá destinarse a centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, sin perjuicio de lo señalado en el número 1.º del epígrafe d) de este mismo artículo. Dichas reservas tendrán la condición de suelos de cesión obligatoria y gratuita a la Administración urbanística actuante.

c) En cuanto al sistema local de zonas verdes se tendrá en cuenta que:

1.º En unidades de actuación o agrupaciones de éstas con uso predominante industrial, la reserva mínima para zonas verdes que se fija en un cinco por ciento de la superficie del área total ordenada deberá destinarse a espacios libres, jardines y zonas peatonales, sin perjuicio de lo señalado en el número 1.º del epígrafe d) de este mismo artículo.

2.º En todo caso, se garantizará el adecuado soleamiento de las mismas en relación con la edificación circundante y que tenga las condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.

d) Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, en unidades de actuación o agrupaciones de éstas con uso predominante industrial se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.º En relación con las reservas para sistemas locales de equipamientos y zonas verdes señaladas en los epígrafes b) en su número 2.º y c) en su número 1.º, respectivamente, de este artículo, la suma de las mismas no puede ser inferior al quince por ciento del área ordenada.

2.º Las determinaciones a que hacen referencia , los epígrafes anteriores de este mismo apartado 2 se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono o zona industrial y sus zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios urbanísticos clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

3. Las reservas señaladas en los apartados anteriores tienen un carácter de mínimo, pudiendo ser ampliadas por el Plan general de Ordenación o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo.

Artículo 173. Delimitación de polígonos o unidades de actuación.

El suelo urbano no consolidado se dividirá en ámbitos de gestión denominados, en cada caso, polígonos o unidades de actuación, respecto de los que establecerá, eventualmente, el sistema de actuación que se considere adecuado. Para la delimitación de las unidades de actuación se tendrán en cuenta los requisitos señalados en el artículo 357 Si el Plan no determina el sistema de actuación, la asignación podrá realizarse a través del planeamiento de desarrollo o por el procedimiento señalado en el artículo 358.

Artículo 174. Aprovechamiento medio.

1. En suelo urbano no consolidado, el Plan general de Ordenación determinará el aprovechamiento medio aplicable con arreglo a lo dispuesto en este artículo.

2. El Plan General de Ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio para cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores, en función de las características específicas de cada núcleo urbano, motivando adecuadamente esta decisión en la memoria del Plan.

3. En función de las intensidades y usos predominantes señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones públicas de interés general, el cálculo del aprovechamiento medio seguirá las siguientes normas:

a) Se calculará la edificabilidad lucrativa total del polígono o la unidad de actuación, sumando todas las edificabilidades lucrativas permitidas sobre la misma, incluyendo los usos no dotacionales y los dotacionales urbanísticos privados, excluyendo únicamente la edificabilidad asignada a las dotaciones urbanísticas públicas.

b) La edificabilidad lucrativa del polígono o la Unidad de Actuación debe homogeneizarse según sus valores relativos referidos al uso predominante, para lo que se emplearán los coeficientes previstos en la normativa catastral, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

c) Se dividirá la edificabilidad lucrativa homogeneizada total entre la superficie del polígono o la Unidad de Actuación una vez descontada de ésta la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local. El resultado de esta división será el aprovechamiento medio.

d) Cuando el polígono o la Unidad de Actuación adscriba, a los efectos de su gestión, terrenos destinados a sistemas generales en suelo no urbanizable, las superficies de cada clase de suelo, urbano y no urbanizable, habrán de homogeneizarse con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, para determinar el denominador de la división anterior.

4. De acuerdo con el epígrafe b) del apartado anterior, para la definición de los coeficientes de homogenización se tendrá en cuenta las siguientes reglas:

a) El uso predominante recibirá el coeficiente 1.

b) El coeficiente de homogeneización de los restantes usos se calculará proporcionalmente al anterior mediante la comparación de los respectivos valores de repercusión obtenidos conforme a los procedimientos previstos en las normas de valoración catastral.

c) Sólo se considerará el uso predominante asignado a cada parcela con edificabilidad lucrativa para el cálculo del coeficiente de homogenización, excluyendo de tal cálculo los previstos como complementarios o compatibles.

d) Cuando en el mismo ámbito se prevean viviendas libres y protegidas, se fijarán coeficientes específicos para éstas que reflejen la proporción entre los precios de venta previstos para las libres y los máximos de venta de cada categoría protegida.

5. De acuerdo con el epígrafe d) del apartado 3, para la definición de los coeficientes de homogenización de suelo urbano y no urbanizable se tendrá en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se les asignará el valor 1.

b) El coeficiente de homogenización para los terrenos incluidos en suelo no urbanizable recogerá la proporción entre el valor de éstos y el de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, obtenido en ambos casos conforme a los procedimientos previstos en la legislación vigente, ponderados con los siguientes criterios:

1.º El valor de los terrenos no urbanizables se determinará sin considerar expectativas o aprovechamiento urbanístico alguno.

2.º El valor de los suelos urbanos no consolidados se determinará mediante el método residual que en cada caso se considere aplicable.

3.º El coeficiente de homogeneización para los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrá ser superior a 0,15.

Artículo 175. Operaciones de reforma interior.

1. Cuando el Plan general de Ordenación establezca unidades de actuación que precisen reforma interior, contendrá respecto de las mismas, las siguientes determinaciones: delimitación de su perímetro; plazo para la aprobación del planeamiento de reforma; condiciones, plazos y prioridades para la urbanización; asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan;

aprovechamiento medio de la unidad y el sistema de actuación; las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales (art. 60.o) TROTU).

2. A los efectos del establecimiento de unidades de reforma interior, se podrá proceder a la agrupación de unidades de actuación.

3. Las operaciones de reforma se ordenarán mediante un Plan especial de Reforma Interior. Las determinaciones del Plan general de Ordenación sobre el plazo para la aprobación del planeamiento de reforma se referirán al plazo de sometimiento del Plan especial a aprobación inicial.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 176. Determinaciones.

1. Cuando se considere adecuado para las necesidades del concejo, en particular cuando se contemplen sectores de urbanización prioritaria, el Plan general de Ordenación podrá contener, para los sectores que estime oportuno, las siguientes determinaciones de carácter específico, relativas a la ordenación detallada:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Calificación urbanística, sin necesidad de remitirse a ordenanzas de suelo urbano, en particular en lo relativo a la parcela mínima edificable.
- c) Edificabilidad, entendiendo por ámbito de ordenación un sector de suelo urbanizable para el que se establezca la ordenación detallada.
- d) Sectores prioritarios de carácter residencial.
- e) Áreas de edificación prioritaria.
- f) Sistemas locales.
- g) Reglamentaciones higiénico-sanitarias, estéticas y de accesibilidad.
- h) Evaluación económica.
- i) Delimitación de polígonos o unidades de actuación.
- j) Aprovechamiento medio. A tales efectos, las referencias que en el artículo 174 hace a polígono o Unidad de Actuación se entenderán realizadas a un sector de suelo urbanizable para el que se establezca la ordenación detallada. Del mismo modo, las referencias que se hagan a suelo urbano no consolidado lo serán a suelo urbanizable.
- k) Construcciones e instalaciones que se califiquen fuera de ordenación.
- l) Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 177. Sistemas locales.

1. Para cada sector que se ordene detalladamente, el planeamiento establecerá las suficientes previsiones relativas a los sistemas locales, conforme a lo dispuesto en los siguientes apartados.

2. En relación con el sistema local de vías públicas de comunicación podrá preverse la integración de los sistemas de transporte colectivo o no contaminantes, mediante el diseño de carriles propios para autobuses, pistas ciclistas y aquellas otras soluciones que se consideren oportunas. Igualmente, habrá de preverse una dotación suficiente de plazas de aparcamiento de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) En concejos con población superior a 20.000 habitantes se reservarán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte debe situarse en terrenos de uso y dominio público.
- b) En el resto de concejos se reservará dos plazas de aparcamiento por cada 125 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte debe situarse en terrenos de uso y dominio público.
- c) Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos en relación con el uso predominante de la Unidad de Actuación o a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

d) En sectores con uso predominante industrial, se tendrán en cuenta lo previsto por el Plan general de Ordenación en relación con el apartado 3 epígrafe a) del artículo 140.

3. En el sistema local de servicios urbanos se considerarán todas las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y otros servicios de interés general necesarios para que, tras el proceso de urbanización, las parcelas edificables alcancen la condición de solar y se resuelva la conexión con los sistemas generales.

4. En el sistema local de equipamientos, las reservas se establecerán con arreglo a las siguientes reglas:

a) En sectores con uso predominante residencial, comercial o de servicios, se reservarán, al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables. El planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá señalar un coeficiente de conversión de metros cuadrados de suelo en metros cuadrados edificables.

b) De la reserva resultante del párrafo anterior, al menos un cincuenta por ciento de la misma debe destinarse a usos públicos cuando el uso sea residencial y un treinta por ciento cuando el uso sea comercial o servicios.

c) En sectores con uso predominante industrial, al menos el cinco por ciento del área total ordenada deberá destinarse a centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 7 de este artículo. Dichas reservas tendrán la condición de suelos de cesión obligatoria y gratuita a la Administración urbanística actuante.

d) En aquellos sectores en los que, por sus características, la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar las reservas para los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

5. En el sistema local de zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso y dominio públicos, las reservas se establecerán con arreglo a las siguientes reglas:

a) En sectores con uso predominante residencial, comercial o de servicios, se reservarán, al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del diez por ciento del ámbito.

b) En sectores con uso predominante industrial, la reserva mínima se fija en un cinco por ciento de la superficie del área total ordenada e incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 7.

c) En aquellos sectores en los que, por sus características, la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar las reservas para el sistema local de equipamientos.

d) En todo caso, se garantizará el adecuado soleamiento de las mismas en relación con la edificación circundante y que tenga las condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.

e) En las superficies previstas computables se ha de inscribir un círculo de 30 metros de diámetro, salvo en sectores con uso predominante industrial en que dichas superficies se podrán disponer como apantallamiento perimetral, en franjas de un ancho no inferior a 10 metros.

6. En el sistema local de espacios libres de uso y dominio público destinado al ocio, las reservas se establecerán con arreglo a las siguientes reglas:

a) El Plan general de Ordenación podrá disponer que las reservas de este sistema puedan integrarse en el cómputo de las previstas en la letra a) del apartado anterior para el sistema local de zonas verdes o establecer reservas propias para este sistema local.

b) Si el Plan general de Ordenación optara por incluirlas en el sistema local de zonas verdes, la reserva para el sistema local de espacios libres de usos y dominio público no puede suponer más de un veinticinco por ciento del total del sistema local de zonas verdes.

7. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, en sectores con uso predominante industrial se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En relación con las reservas para sistemas locales de equipamientos y zonas verdes señaladas en los apartados 4, epígrafe c), y 5, epígrafe b), de este artículo, la suma de las mismas no puede ser inferior al quince por ciento del área ordenada.

b) Las determinaciones a que hacen referencia los apartados anteriores se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

8. Las reservas señaladas en los apartados anteriores tienen un carácter de mínimo, pudiendo ser ampliadas por el planeamiento urbanístico.

Sección 4.ª Documentación

Artículo 178. Documentos del Plan General de Ordenación.

1. Las determinaciones del Plan general de Ordenación a que hacen referencia las secciones anteriores se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria, que establecerá los objetivos del Plan, y contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación, y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.

La Memoria se modulará en sus contenidos en función de las características del concejo y consiguiente nivel de desarrollo de sus determinaciones, e incluirá, en su caso, los pertinentes estudios complementarios sobre suelo, vivienda, tráfico y transportes. Asimismo analizará y justificará de forma especial la situación y las propuestas del Plan sobre la relación del concejo con su ámbito territorial, especialmente con los contenidos en el planeamiento territorial vigente. También incluirá un diagnóstico ambiental del concejo, fijando los indicadores de sostenibilidad.

En todo caso, habrá de motivarse expresamente toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones, contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y en la normativa sectorial aplicable, que solo tuvieran carácter indicativo (art. 65.a) TROTU).

b) Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, en su caso, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo (art. 65.b) TROTU).

c) Planos de información y de ordenación del territorio comprendido, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión (art. 65.c) TROTU).

d) Estudio económico y financiero, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Su contenido será proporcionado a la complejidad de la ordenación y características del concejo (art. 65.d) TROTU).

e) El Plan general de Ordenación podrá contener un Programa de actuación que establezca los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar. En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo (art. 65.e) TROTU).

2. El Plan General de Ordenación podrá incluir Programas de Edificación o Rehabilitación forzosa.

3. El contenido de la documentación se atemperará a las características del concejo, con los criterios del artículo 185.

Artículo 179. Memoria.

1. La Memoria del Plan general de Ordenación se dividirá en Memoria Informativa y Memoria Justificativa, sin perjuicio de la aplicación de los criterios que se introducen en el artículo 185 para dar satisfacción a los principios de máxima sencillez y proporcionalidad.

2. La Memoria Informativa describirá las condiciones y valores naturales, ambientales y culturales, las características demográficas y socioeconómicas y la situación de las infraestructuras del concejo. En particular, la Memoria Informativa describirá los siguientes aspectos:

a) Síntesis histórica de la evolución demográfica y socioeconómica, con especial referencia al período transcurrido desde la aprobación del anterior instrumento de planeamiento general.

b) Planeamiento urbanístico vigente con anterioridad con el siguiente alcance:

1.º Descripción del planeamiento general anterior, incluidas sus modificaciones y el planeamiento de desarrollo derivado del mismo, indicando fechas de aprobación definitiva y de publicación.

2.º Grado de cumplimiento de dicho planeamiento.

c) Análisis del planeamiento urbanístico vigente de los concejos limítrofes para justificar la necesidad o no de la congruencia de la clasificación y calificación de suelo con los terrenos colindantes de otros municipios.

d) Determinaciones establecidas por el planeamiento territorial y la planificación sectorial y su grado de vinculación.

e) Análisis de la posible incidencia y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.

f) Descripción, entre otros, de los valores naturales, paisajísticos, ambientales, históricos, científicos, arqueológicos y culturales que sean meritorios de algún tipo de protección.

g) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.

h) Descripción de los posibles riesgos naturales o tecnológicos que puedan concurrir en los del concejo.

i) Situación del dominio público, especialmente en lo que se refiere a las limitaciones y servidumbres que se deriven de su protección.

j) Análisis detallado de la formación y evolución de los núcleos urbanos y de los núcleos de población en el suelo no urbanizable del concejo y de sus peculiaridades urbanísticas y edificatorias.

k) Análisis de los sistemas de estructuración territorial existentes o previstos con incidencia supramunicipal y su conexión con las dotaciones urbanísticas municipales. En particular se tendrá en cuenta las servidumbres y limitaciones derivadas de ellos, con independencia de su titularidad pública o privada.

l) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o estén previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

m) Estudios complementarios sobre suelo, vivienda, tráfico y transportes y aquellos otros aspectos que se consideren necesarios para plantear la nueva ordenación urbanística.

n) Resultado de los trámites de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

ñ) Cualesquiera otros aspectos que se consideren oportunos para un adecuado diagnóstico y una mejor propuesta de ordenación.

3. La memoria justificativa del Plan General de Ordenación tiene como objeto fundamental señalar los principios y parámetros que inspiran la ordenación urbanística propuesta. Entre sus contenidos habrá de figurar:

a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan general de Ordenación.

b) Diagnóstico territorial, urbanístico y ambiental, que contendrá las conclusiones de la información urbanística derivada de la Memoria Informativa que ha de servir para plantear las diversas alternativas contempladas en la ordenación urbanística propuesta para el concejo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación urbanística propuesta de entre las que se plantean en el diagnóstico territorial, urbanístico y ambiental.

d) Justificación del modelo territorial elegido y de la propuesta de ordenación urbanística plasmada en las determinaciones de carácter general y específico establecidas,

contrastándolo con las determinaciones del planeamiento territorial vigente en función de su carácter de normas, objetivos o recomendaciones. En todo caso, habrá de motivarse expresamente toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y en la normativa sectorial aplicable, que sólo tuvieran carácter indicativo.

e) Previsiones para el desarrollo de los sistemas generales. En particular:

1.º Para los relativos a servicios urbanos de abastecimiento y saneamiento se señalarán los estándares de consumo y vertidos que permitan el garantizar la suficiencia y adecuación de los mismos a la normativa sectorial, conforme a las previsiones de población y actividad del Plan.

2.º Se realizará un estudio de tráfico que evalúe la suficiencia de la red viaria existente a la que vayan a acometer los nuevos desarrollos de suelo urbanizable para, en caso contrario, establecer los nuevos sistemas generales o el refuerzo de los existentes que se precisen y que, en todo caso, deberán contabilizarse como gastos de urbanización.

f) Cuadros de síntesis de clasificación y calificación de suelo con, al menos, los siguientes contenidos:

1.º Superficies destinadas a cada una de las clases y categorías de suelo.

2.º En suelo urbano consolidado, número y denominación de las zonas de ordenanza distintas.

3.º En suelo urbano no consolidado, número de unidades de actuación, aprovechamientos medio de cada una o, en su caso, su agrupación, junto con el sistema de gestión propuesto.

4.º En suelo urbanizable sectorizado, número de sectores, el aprovechamiento medio de cada uno y, en su caso, su agrupación para su desarrollo mediante planeamiento de desarrollo.

5.º Sistemas generales propuestos, en su caso, su vinculación a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado y el modo de obtención de los terrenos.

6.º Ámbitos previstos para su desarrollo mediante estudios de Detalle o Planes especiales.

g) Definición y justificación de los coeficientes de ponderación propuestos entre los distintos usos para el cálculo del aprovechamiento medio. Justificadamente, dichos coeficientes podrán ser modificados por el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

h) Planeamiento de desarrollo que se asume por el nuevo Plan general de Ordenación.

i) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan.

Artículo 180. Estudio de diagnóstico ambiental.

1. La elaboración de un Plan general de Ordenación requiere, desde su inicio, la adopción de criterios ambientales en la planificación que permitan formular un modelo territorial basado en los principios de desarrollo sostenible. A tal fin, la documentación del Plan contendrá un estudio de diagnóstico ambiental, entendiendo por tal el Informe de sostenibilidad ambiental referido en la legislación de evaluación ambiental de planes y programas, al efecto de que su evaluación Ambiental pueda determinar los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan general de Ordenación.

2. El estudio de diagnóstico ambiental contendrá los siguientes datos:

a) Descripción de la situación del medio ambiente en el concejo, con especial referencia a:

1.º Los espacios de singular valor conforme a la normativa de la Unión Europea relativa a la Red Natura 2000 o los espacios naturales definidos por la normativa de espacios naturales protegidos y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

2.º Los sistemas de saneamiento y depuración existentes, con especial referencia a los niveles de calidad de las aguas fluviales y marítimas y actuaciones necesarias para alcanzar los objetivos de calidad establecidos en la normativa sectorial.

3.º Valoración ambiental de la actividad industrial existente en el concejo.

4.º Niveles medios de contaminación atmosférica en función de los datos obtenidos por las redes de control más próximas.

5.º Focos de especial contaminación acústica o lumínicas existentes, en su caso, y posibles medidas correctoras conforme a la legislación sectorial.

6.º Sistema de gestión de residuos, con especial referencia a los vertederos.

7.º Actividades extractivas existentes, en su caso, y grado de ajuste de las mismas a la normativa ambiental.

b) Estimación de la evolución, positiva o negativa, del medio ambiente en el concejo de no aplicarse las determinaciones del Plan general de Ordenación.

c) Descripción de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan, con especial énfasis en los objetivos de carácter ambiental, y la relación de éstos con los criterios de adopción de la propuesta de ordenación surgida de las alternativas del diagnóstico territorial, urbanístico y ambiental de la Memoria.

d) Evaluación de los efectos derivados de la aplicación de las determinaciones del Plan general de Ordenación atendiendo, entre otros, a los siguientes aspectos:

1.º Justificación de que los suelos propuestos para los nuevos crecimientos carecen de valores ambientales singulares o relevantes.

2.º Repercusión del modelo territorial propuesto en cuanto a la racionalidad de la ocupación de suelo, a los terrenos que puedan verse afectados por la dispersión de las construcciones y a la adecuada combinación entre las propuestas de creación de nuevo tejido urbano y las de regeneración urbana.

3.º Evaluación de las nuevas necesidades de transporte que genere el Plan, especialmente cuando no puedan resolverse mediante el transporte colectivo y los efectos ambientales que ello pueda generar.

4.º Integración de los elementos naturales en el tejido urbano, especialmente los pertenecientes al dominio público.

e) Comparación de los resultados obtenidos en los epígrafes b) y d) anteriores, y señalamiento de las medidas correctoras necesarias para suprimir o atenuar las afecciones negativas derivadas de la aplicación de las determinaciones del Plan general de Ordenación, particularmente las relativas a la nueva urbanización.

f) Indicadores de supervisión que permitan evaluar la sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el Plan general de Ordenación conforme se avanza en su ejecución.

g) Criterios para evaluar los efectos económicos de las medidas correctoras propuestas para su consideración por el estudio económico y financiero del Plan general de Ordenación.

h) Aquellos otros que se establezcan en la legislación específica.

3. El Informe de sostenibilidad ambiental se formulará por la Administración urbanística que promueva el Plan, quien encargará su redacción técnica a facultativos competentes por razón de la materia. El redactor del estudio será responsable solidario de su contenido y de la fiabilidad del estudio, excepto en lo que se refiere a los parámetros de la actuación o a los datos oficiales recibidos de la Administración pública de manera fehaciente.

Artículo 181. Normas urbanísticas.

1. En el suelo urbano y, en su caso, en el urbanizable que ordene de forma detallada, las Normas urbanísticas contendrán necesariamente las siguientes determinaciones:

a) El régimen pormenorizado de usos.

b) La normativa relativa a la edificación y a la urbanización, agrupada por zonas de ordenación común.

c) Fichas urbanísticas para las unidades de normalización de fincas en suelo urbano consolidado donde se recojan los deberes urbanísticos de las fincas que las integran.

d) Fichas urbanísticas para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado donde se recoja, al menos:

1.º Su calificación urbanística, es decir, su régimen de usos, intensidad de éstos y tipología edificatoria.

2.º En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito a efectos de la gestión.

3.º El aprovechamiento medio.

4.º Si se considera conveniente para condicionar el planeamiento de desarrollo, la localización y cuantificación de las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales.

5.º El sistema de actuación previsto.

6.º Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

7.º En su caso, la remisión a un planeamiento de desarrollo posterior.

e) En los supuestos previstos en el artículo 176 fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable de urbanización prioritaria, relativas a los extremos señalados en el epígrafe d) anterior, con las siguientes precisiones:

1.ª Se fijarán los plazos para la gestión, la urbanización y la edificación de los terrenos que, en su caso, se destinen a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

2.ª Se delimitarán los polígonos o unidades de actuación que integran el sector y los sistemas generales incluidos o adscritos.

3.ª Si se estima conveniente, se aportará una ficha de cada uno de los polígonos o unidades de actuación de los sectores.

f) Fichas urbanísticas de los demás sectores de suelo urbanizable que se ordenen detalladamente.

2. En el suelo no urbanizable, las Normas urbanísticas reflejarán con precisión:

a) El régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos en cada categoría del mismo.

b) Las condiciones mínimas de las parcelas y de edificación que pueda realizarse para los permitidos y autorizables.

c) Las normas de protección que se establezcan.

d) Las afecciones y servidumbres derivadas de la protección del dominio público y de los sistemas de estructuración territorial, conforme a su normativa sectorial.

e) Fichas urbanísticas de los ámbitos remitidos a la posterior redacción de un Plan especial.

3. En el resto del suelo urbanizable, las Normas urbanísticas regularán:

a) El suelo urbanizable sectorizado que no se ordene detalladamente, mediante fichas urbanísticas relativas a:

1.º Usos predominantes, edificabilidad global y, en ámbitos residenciales, tipologías previstas para el mismo.

2.º En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de la gestión.

3.º Las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales y sus criterios de localización.

4.º Aprovechamiento medio máximo del sector.

5.º Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

6.º Planeamiento de desarrollo previsto y plazos para su elaboración y aprobación.

b) El suelo urbanizable no sectorizado, para el que se regularán:

1.º Los criterios de sectorización.

2.º Las normas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en particular, los relativos a las necesidades de ampliación y refuerzo de los sistemas generales.

3.º El régimen provisional de usos.

4. Para los demás sistemas generales que no se incluyan o adscriban a ningún ámbito de planeamiento y que deban gestionarse individualmente, al margen de la normativa reguladora, se elaborarán fichas en las que se exprese:

- a) La clase de suelo en que se sitúan.
- b) Su obtención por expropiación u ocupación directa y los plazos previstos para ello.
- c) Exigencias y características técnicas de los mismos.

5. En todo caso, las Normas urbanísticas deberán precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y que el Plan General de Ordenación incorpore, así como a la edificación existente, especificando el régimen de usos y edificaciones que se declaren fuera de ordenación y estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio.

6. En la redacción de las Normas urbanísticas se evitará la reproducción de toda normativa legal o reglamentaria de carácter sectorial al objeto de limitar su contenido a las regulaciones urbanísticas y evitar la producción de documentos voluminosos, bastando con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de sus posteriores modificaciones.

Artículo 182. *Planos de información, diagnóstico y ordenación.*

1. Los planos o esquemas de información del Plan general de Ordenación reflejarán, a la escala más conveniente para su definición, la situación del territorio a que se refiera definiendo, al menos, a los siguientes aspectos:

a) Las características geográficas, naturales y los usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros recursos naturales del territorio.

b) Las infraestructuras y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización, especialmente a nivel municipal y, en particular, de las áreas ocupadas por la edificación.

c) Evolución urbanística del concejo o concejos objeto del Plan, comprendiendo la clasificación urbanística del planeamiento precedente y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos, los núcleos rurales y los otros modos tradicionales de asentamientos, así como los territorios ocupados por edificación dispersa.

d) Asimismo habrán de formularse los planos o esquemas que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

e) Planos que reflejen las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio que hayan de ser tenidas en cuenta en la ordenación urbanística.

f) Planos de contraste de la ordenación urbanística precedente y de la que se propone.

2. Los planos de ordenación del Plan general serán los siguientes:

a) Planos relativos a la ordenación general del territorio a escala mínima 1:10.000 o de mayor definición si se señala expresamente a continuación:

1.º Plano de estructura general y orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.

2.º Plano de clasificación del suelo, diferenciando cada clase y categoría de suelo. En suelo no urbanizable, la delimitación de los núcleos rurales.

3.º Planos de ordenación de los núcleos rurales en suelo no urbanizable a escala 1:2.000. Esta exigencia podrá exonerarse cuando no exista cartografía básica a dicha escala.

4.º Planos de suelo urbanizable, a escala 1:5.000, en los que se delimiten los sectores correspondientes, los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de ellos, se indiquen los que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Asimismo, se representarán las determinaciones relativas al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

5.º En su caso, planos de delimitación de los espacios de gestión integrada que se delimiten, cuya escala, en función del carácter de éstos, se ampliará para una mejor interpretación.

6.º En su caso, planos relativos a las áreas de prevención que se delimiten.

7.º Plano relativo al dominio público y a los sistemas de estructuración del territorio con indicación de sus servidumbres y afecciones que se deriven de su normativa sectorial, con independencia de su titularidad pública o privada. Los contenidos de este plano podrán incluirse en otras series.

8.º En su caso, planos de programación.

b) Planos relativos a la ordenación detallada que recojan, a escala mínima 1:1.000:

1.º Las determinaciones de carácter específico en suelo urbano, consolidado o no, que sean susceptibles de reflejo gráfico.

2.º Las determinaciones de carácter específico en los sectores del suelo urbanizable, cuando el Plan general de Ordenación opte por ordenarlos.

Artículo 183. Estudio económico y financiero.

1. El estudio económico y financiero, de carácter orientativo, contendrá, además de las determinaciones establecidas en el epígrafe d) del artículo 65 del texto refundido:

a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, en particular, a la implantación de las redes de servicios.

b) La misma evaluación referida a las dotaciones urbanísticas públicas que, a nivel de sistema general o local, se hayan propuesto por el Plan general de Ordenación y no vayan a obtenerse por cesión.

c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general expresadas en los apartados anteriores, e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

d) La valoración de las medidas correctoras que se deriven de su evaluación Ambiental.

Artículo 184. Programa de actuación.

1. El Programa de actuación del Plan general de Ordenación tiene como objeto indicar las previsiones y prioridades de desarrollo temporal de sus determinaciones para lo cual ha de establecer:

a) Los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

b) Las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable.

c) Previsiones de desarrollo para los sectores de suelo urbanizable no prioritario definidos como áreas de reserva para la expansión urbana.

d) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales en función de su adscripción concreta o de modo porcentual a los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y a sectores de suelo urbanizable.

d) Los plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

e) En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo.

2. El Programa de actuación es un documento potestativo.

Artículo 185. Sencillez y proporcionalidad en la documentación.

1. El contenido de los Planes generales de Ordenación debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez, inteligibilidad y proporcionalidad, según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al paisaje o al patrimonio cultural o natural.

2. La Memoria se modulará en sus contenidos en función de las características del concejo y consiguiente nivel de desarrollo de sus determinaciones. A tales efectos, la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento determinará que:

a) Los concejos con población de derecho superior a 40.000 habitantes o aquellos otros de menor población en los que, en los diez años anteriores, se haya producido un incremento de población superior al 10%, así como los de marcada vocación turística que

comporte la duplicación de su población de derecho en algún período anual, deberán contener en la Memoria los siguientes extremos, sin perjuicio de otras cuestiones que resulten preceptivas con carácter general:

1.º Análisis de los asentamientos de población y edificatorios de todo tipo y de su evolución, a fin de evaluar los criterios de configuración de los núcleos de población, su adecuada urbanización y los déficit de dotaciones urbanísticas públicas que hayan podido derivarse de la celeridad del proceso de crecimiento.

2.º Análisis de las áreas industriales, comerciales y de servicios, previsiones de desarrollo y necesidades de suelo a estos efectos, incluidos los cambios de destino de aquellas que hayan devenido obsoletas ante las nuevas necesidades de uso.

b) Los concejos que por su población y dinámica de crecimiento no deban contener, preceptivamente, los extremos antes señalados podrán, según sus circunstancias específicas, unificar la memoria informativa y justificativa para el tratamiento y análisis de aquellas determinaciones que pudieran ser objeto de una evaluación común o más genérica o, incluso, que por las peculiaridades del territorio se entienda innecesario su tratamiento particularizado o su incorporación a la ordenación.

c) El estudio de tráfico a que hace referencia el epígrafe e), número 2.º, del apartado 3 del artículo 179 sólo será exigible para los concejos de más de 20.000 habitantes.

3. Cuando el Plan general de Ordenación ordene detalladamente sectores de suelo urbanizable, deberá aportar para éstos la documentación exigida para los Planes Parciales pero incorporada al conjunto de la documentación del Plan general de Ordenación.

CAPÍTULO VIII

Planeamiento de desarrollo

Sección 1.ª Planes Parciales

Artículo 186. Objeto.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores (art. 66.1 TROTU).

2. A la vista de las necesidades de suelo del concejo o por agotamiento o inexistencia de sectores de urbanización prioritaria, en suelo urbanizable sectorizado el Plan Parcial podrá determinar el carácter prioritario del sector o sectores objeto de la ordenación previo acuerdo con los propietarios.

3. En suelo urbanizable no sectorizado, conforme a los criterios de sectorización del Plan general de Ordenación, el Plan Parcial podrá proceder a la delimitación de uno o varios sectores para los que establecerá su ordenación detallada y, en los mismos supuestos del apartado 2 anterior, determinar su urbanización prioritaria.

4. En suelo urbanizable en el que el Plan general de Ordenación haya establecido las determinaciones relativas a su ordenación detallada, el Plan Parcial podrá modificarlas o completarlas para su mejora, sin necesidad de modificar previamente el Plan General de Ordenación, siempre que el Plan Parcial justifique expresamente que la modificación de las mismas tiene por objeto la mejor satisfacción del interés público, el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones urbanísticas públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas. Las modificaciones se ajustarán al principio de mínima intervención, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

5. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan general de Ordenación. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar (art. 66.2 TROTU). La prohibición absoluta de modificación se entenderá referida a las determinaciones relativas a la ordenación general.

Artículo 187. Clases.

Los Planes Parciales se diferenciarán, en función de quien asuma la iniciativa en su elaboración y posterior ejecución en:

- a) Planes Parciales de iniciativa pública, cuyas determinaciones y documentación serán las definidas en los artículos 188 y 189 respectivamente.
- b) Planes Parciales de iniciativa privada, que, además de lo dispuesto para los de iniciativa pública, se ajustarán a lo señalado en el artículo 190.

Artículo 188. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan general de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación (art. 66.3.a) TROTU).

b) Sistemas generales incluidos o adscritos (art. 66.3.b) TROTU) a los sectores objeto de ordenación. No obstante, la ordenación detallada de sistemas generales adscritos podrá remitirse a la elaboración de un Plan especial posterior.

Dichas determinaciones son exigibles en cualquier caso, con independencia de que el suelo urbanizable se encuentre sectorizado, no sectorizado u ordenado detalladamente por el Plan general de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, los Planes Parciales contendrán las determinaciones que procedan de entre las señaladas en el artículo 176.

3. En suelo urbanizable no sectorizado, los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

1.^a Delimitación del sector o sectores objeto de la ordenación.

2.^a Las determinaciones señaladas en el artículo 176, teniendo en cuenta si se señala o no la urbanización prioritaria de todos o algunos de los sectores delimitados.

4. En el suelo urbanizable ya ordenado detalladamente por el Plan general de Ordenación para el que se proponga, en los supuestos referidos en el apartado 4 del artículo 186 la modificación de dicha ordenación, contendrá las determinaciones que afectan a la nueva ordenación urbanística.

5. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial (art. 66.4).

Para dicho intercambio o cambio de uso se seguirán las siguientes reglas:

a) Se podrá intercambiar el destino de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos, de manera que puedan concentrarse unos en algún sector o subsector ordenado por el Plan Parcial y siempre que se respete el total de las cesiones destinadas a cada uno de los sistemas locales.

b) Se podrán aplicar las reglas previstas en los apartados 4, epígrafe d), y 5, epígrafe c) del artículo 177 cuando las superficies objeto de cesión no alcancen las cantidades allí señaladas.

c) Se precisará justificación, por razón de las características sociales, la morfología urbana o la actividad de la población a que se dirigen, de que el intercambio o cambio de uso da mejor respuesta a las necesidades sociales y, en general, resulta más satisfactoria para el interés público.

d) Será necesario su sometimiento a información pública de un mes por parte del Ayuntamiento mediante anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.

6. Si el Plan Parcial estableciere polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial (art. 66.6 TROTU).

Artículo 189. Documentación.

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo (art. 66.5 TROTU).

2. La Memoria del Plan Parcial se dividirá en una parte informativa y en otra justificativa, de acuerdo con lo siguiente:

a) La Memoria informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, con especial referencia a las características naturales del territorio, los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, y el estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

b) La Memoria justificativa habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del Plan general de Ordenación y, en su caso, los criterios de sectorización que desarrolle, refiriéndose a los siguientes extremos:

1.º Justificación de la procedencia de su formulación.

2.º Objetivos y criterios que persigue el Plan Parcial para la ordenación del territorio.

3.º Justificación de la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

4.º Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

5.º Justificación de que los sistemas generales cubren las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de otras energías, etc. que genera la nueva ordenación y, en su defecto, las propuestas de refuerzo de los sistemas generales existentes.

6.º Características sobre superficies, reservas, estándares, edificabilidades y demás aspectos relevantes.

3. El Plan Parcial contendrá los siguientes planos:

a) Planos de información a escala 1:5.000:

1.º De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan general de Ordenación.

2.º De ordenación establecida en el Plan general para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

3.º Topográfico a escala 1:1.000.

4.º Catastral a escala 1:1.000.

5.º De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetaciones existentes.

b) Los planos de ordenación reflejarán, como mínimo, los siguientes aspectos a escala 1:1.000:

1.º En el sistema local de vías públicas, red viaria con sus alineaciones, rasantes y las reservas para aparcamientos.

2.º En el mismo sistema local, redes peatonales, ciclistas y de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.

3.º Asignación de usos pormenorizados, con expresión de alineaciones y alturas de la edificación.

4.º En el sistema local de equipamientos, las reservas destinadas a tal fin con expresión de la titularidad y usos públicos o privados de las mismas, a efectos de determinar su cesión.

5.º Terrenos de cesión gratuita que integran los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

6.º Redes del sistema local de servicios urbanos.

7.º En su caso, polígonos o unidades de actuación en relación con el plano catastral.

8.º Plan de etapas.

9.º Integración de los sistemas de transporte colectivo en la nueva ordenación urbanística.

4. Normas urbanísticas que contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a calificación del suelo, configuración y dimensiones de las parcelas urbanísticas, urbanización, sistemas de actuación, y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

b) Normativa de urbanización y edificación.

5. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización que justificará su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones así como, en su caso, los sistemas de actuación previstos. En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a las dotaciones urbanísticas que deban establecerse a medida que se urbanice.

6. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que expresará el coste aproximado de, al menos, las siguientes obras y servicios:

a) Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.

b) Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía, alumbrado público y telefonía.

c) Otras redes de servicios urbanísticos que prevea el Plan.

d) Obras especiales, como desviación de redes de servicio existentes u otras.

e) Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del Plan.

f) Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes.

7. Los Planes Parciales de tipo industrial contendrán un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios en el que se plantee la forma de gestión del suelo urbanizado y los medios de financiación.

Artículo 190. *Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.*

Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de consignar, además de los obligatorios en todo tipo de Planes Parciales, los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización (art. 83.a) TROTU). Cuando el Plan general de Ordenación cuente con programa de actuación, bastará con que se justifique su inserción en las etapas cuatrienales de desarrollo del mismo.

b) Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados (art. 83.b) TROTU) relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas (art. 83.c) TROTU), así como sus plazos que serán vinculantes en todo caso, referidos a:

1.º La presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido.

2.º La presentación del proyecto de urbanización.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares (art. 83.d) TROTU), relativos, entre otros, a:

1.º La determinación de la obligación de conservación de la urbanización.

2.º La terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en los casos previstos.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos (art. 83.e) TROTU), mediante el documento acreditativo de constitución de la garantía, que podrá referirse también al cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor.

f) Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuente para llevar a cabo la actuación (art. 83.f) TROTU) indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, al objeto de que quede justificada la capacidad financiera del promotor.

Sección 2.ª Planes Especiales

Artículo 191. Objeto.

1. Los Planes especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional en los supuestos previstos en el texto refundido para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del planeamiento general a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, conservación de determinados ámbitos del medio rural, equipamientos comerciales públicos y centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, polígonos y demás espacios sujetos a uso industrial, saneamiento urbano, ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, u otras finalidades análogas (art. 67.1 TROTU).

2. Asimismo, los Planes especiales tienen como objeto general:

a) Desarrollar y completar las determinaciones previstas por los instrumentos de la ordenación territorial así como del Plan general de Ordenación en cualquier clase y categoría de suelo, salvo en los supuestos en que esta función está atribuida a los Planes Parciales.

b) Planificar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono o unidad de actuación, así como anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban.

c) Planificar la ejecución de las infraestructuras previstas en la legislación sectorial.

d) Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en núcleos rurales, adecuadas a su objeto y función.

3. Los Planes especiales no podrán sustituir al Plan general de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas (art. 67.2 TROTU).

4. Con carácter excepcional, porque así lo señale una Ley sectorial y la planificación que de ella se derive o lo prevea un instrumento de ordenación territorial, en particular un Plan territorial especial, los Planes especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones del planeamiento general cuando se pretenda la ordenación de espacios protegidos conforme a la normativa urbanística, ambiental, cultural o sectorial, con la finalidad de aumentar su grado de protección.

5. No procederá la elaboración de Planes especiales cuando no sea precisa nueva ordenación urbanística o cuando la ordenación del suelo se pueda materializar, conforme al Plan general de Ordenación, mediante estudios de Implantación (art. 67.4 TROTU).

6. A los efectos de su tramitación administrativa, tendrán la consideración de Planes especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del Plan general de Ordenación, sin perjuicio de los ajustes que sean necesarios.
- b) Que el Plan general de Ordenación establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.

Artículo 192. Determinaciones.

Los Planes especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen, modifiquen o, excepcionalmente, sustituyan, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio, en su caso, y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan (art. 67.3 TROTU).

Artículo 193. Documentación.

1. Las determinaciones de los Planes especiales se concretarán, con el grado de precisión adecuado a sus fines y salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, en los documentos siguientes:

a) Memoria dividida en:

1.º Memoria informativa, que recoja las referencias precisas para la definición de los objetivos y determinaciones del Plan, en particular cuando éste se incluya en los supuestos del apartado 4 del artículo 191

2.º Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como del cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 191 y, en el supuesto de Planes especiales de Protección, en la legislación sectorial.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada al objeto del mismo.

c) Normas urbanísticas.

d) Normas técnicas a las que hayan de ajustarse los proyectos cuando se trate de desarrollar sistemas generales, propuestas de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, y cualesquiera otras infraestructuras.

e) Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

2. El contenido de la documentación de los Planes especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con las operaciones de reforma.

Artículo 194. Planes Especiales de Protección.

1. Los Planes especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales a fin de abarcar ámbitos de protección completos. En particular, los Planes especiales que tengan por objeto proteger los espacios declarados como Bien de Interés Cultural contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sectorial específica (art. 68.1 TROTU).

2. Se considerarán valores socialmente reconocidos, entre otros, los siguientes:

a) Elementos aislados cuyo conjunto contribuye a caracterizar un espacio cultural, natural, o el paisaje.

- b) Protección, recuperación y realce de construcciones significativas.
- c) Protección, recuperación y realce del litoral.
- d) Composición y detalle de los emplazamientos significativos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- e) Configuración y protección de áreas de uso público como parques, jardines u otras áreas de esparcimiento y recreo de cierta relevancia cultural o ambiental.
- f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción y uso de terrenos marginales.
- g) Con carácter general, imposición de restricciones de uso de los terrenos, para impedir la desaparición o la alteración de los valores merecedores de protección.

3. El ámbito territorial de los Planes especiales de Protección puede venir delimitado:

- a) Por los instrumentos de ordenación del territorio.
- b) Por el Plan general de Ordenación.
- c) Por los propios Planes especiales cuando no estuviesen previstos por el Plan general de Ordenación o por algún instrumento de ordenación del territorio.

4. Los Planes especiales de Protección pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general cuando su existencia venga así impuesta por una Ley y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano o no urbanizable que no resulten contradictorias con la normativa específica de protección y guarden relación con la finalidad del Plan Especial (art. 68.2 TROTU).

Artículo 195. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes especiales de Reforma Interior, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, tienen por objeto la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como para la descongestión del suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación y otros fines análogos (art. 69.1 TROTU). A tal fin, se redactarán para ámbitos de suelo urbano no consolidado. Asimismo, podrán tener por objeto el suelo no urbanizable en la categoría de núcleo rural.

2. Las actuaciones de renovación urbana pueden tener carácter integrado, actuando sobre barrios o núcleos completos, o carácter puntual, incidiendo sólo sobre elementos concretos.

3. Los Planes especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano, excepto que alguno de ellos no fuera necesario por no guardar relación con la reforma (art. 69.2 TROTU).

4. Los Planes especiales de Reforma Interior que tengan por objeto la realización de actuaciones de renovación urbana no contempladas en el Plan General de Ordenación incorporarán a la Memoria justificativa un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general, su incidencia sobre el mismo y la mejora que significa la nueva ordenación urbanística propuesta.

Artículo 196. Otros Planes Especiales.

1. Los Planes especiales que tengan por objeto el establecimiento y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, deberán:

- a) Desarrollar o completar la delimitación de los espacios reservados para sistemas generales y su destino concreto, pudiendo modificar la delimitación establecida por el Plan general de Ordenación al objeto de adaptarla a la realidad física del territorio o de las parcelas.
- b) Disponer las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para solventar los problemas que genere en el viario y las demás dotaciones urbanísticas.

c) Disponer las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad necesarias de las infraestructuras.

d) Desarrollar propuestas urbanísticas para la mejora de la accesibilidad de los espacios libres, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa específica.

2. Las previsiones establecidas en el apartado anterior se aplicarán también a los Planes especiales que tengan por objeto lo dispuesto en el apartado 2 epígrafe d) del artículo 191 determinando expresamente la incidencia de las actuaciones propuestas en la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras y redes de servicios exteriores. Asimismo, estos Planes especiales deberán:

a) Establecer la delimitación del ámbito de actuación si no estuviese previsto en el Plan general de Ordenación. En todo caso, procurará adaptarse a la finca o fincas completas sobre las que proyecte la implantación, y el aprovechamiento que resulte dentro del citado ámbito.

b) Procurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población.

c) Asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios correspondientes.

d) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración, de las condiciones ambientales del emplazamiento y de su entorno inmediato.

Sección 3.ª Estudios de Detalle

Artículo 197. Objeto.

1. Los estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan general para el suelo urbano y en los Planes Parciales y especiales (art. 70.1 TROTU).

2. A tal fin, los instrumentos señalados en el apartado anterior podrán delimitar los ámbitos remitidos a la elaboración de un estudio de detalle o establecer los criterios para su delimitación por éste cuando no esté previsto.

Artículo 198. Determinaciones.

1. El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurada por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados (art. 70.1.a) TROTU).

b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento (art. 70.1.b) TROTU).

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento (art. 70.1.c) TROTU).

d) El establecimiento de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución (art. 70.2 TROTU). En todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público.

2. Los estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento (art. 70.2 TROTU).

3. Los estudios de Detalle no podrán, en ningún caso, ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes (art. 70.2 TROTU).

Artículo 199. Documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen (art. 70.3 TROTU). Necesariamente, los siguientes:

a) Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completan, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el estudio de detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el estudio de detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.

b) Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

CAPÍTULO IX

Otros instrumentos de la ordenación urbanística

Sección 1.ª Estudios de Implantación

Artículo 200. Objeto.

1. Los estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan general de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan general de Ordenación (art. 71.1 TROTU).

2. Los estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan general de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable.

3. Cuando así se determine específicamente en el Plan General o cuando las circunstancias territoriales o necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, irán acompañados de un Plan especial (art. 71.3 TROTU).

El estudio de Implantación irá acompañado de un Plan especial cuando el uso sea considerado incompatible por el Plan general de Ordenación en la categoría de suelo en la que pretende implantarse el uso.

4. Asimismo, el estudio de Implantación se acompañará con un Plan especial cuando:

a) Las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

b) Las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprevisibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan general de Ordenación.

Artículo 201. *Interés público o social de las actuaciones.*

1. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés público los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público y, en particular, los siguientes:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.

c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que no puedan implantarse en otra clase o categoría de suelo.

2. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

3. En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos reúnan las siguientes condiciones:

a) Que se trate de equipamientos o dotaciones respecto de las que exista una demanda social real.

b) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural y se justifique que no puede emplazarse en otra clase de suelo.

c) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

4. Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural y que para su emplazamiento no exista otro suelo idóneo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 202. *Determinaciones.*

Los estudios de Implantación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Localización de la dotación, equipamiento, o actividad que constituya su objeto, con delimitación de su ámbito espacial y descripción de los terrenos en él comprendidos y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

b) Organismo, entidad o persona, pública o privada, que promueva el equipamiento, dotación o actividad, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

c) Descripción detallada de las características técnicas de la actuación urbanística que se pretende.

d) Plazos de inicio y terminación de las obras, que serán vinculantes en todo caso, con determinación, si procede, de las fases en que se divida la ejecución del estudio de Implantación.

e) Resolución, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación urbanística, de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y, en su caso, refuerzo de los mismos que demande la naturaleza o entidad de la actuación.

f) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales que se establecen en el apartado 5 del

artículo 325 y las de estructuración del suelo en una finca acorde con la ordenación urbanística de la instalación y afectación real de la finca al destino prescrito por dicha ordenación, con prohibición de su división en cualquier forma, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones.

g) Previsión del abono por el promotor de un canon, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 325.

h) Constitución de garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor, por importe del sesenta por ciento del coste que resulte para la implantación de las instalaciones y la ejecución de las obras que sean precisas para ello según el estudio económico-financiero que acompañe al estudio de Implantación. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que se hayan ejecutado las obras y recibido las obras de urbanización.

i) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales, reglamentarias o por el Plan general de Ordenación del Concejo.

Artículo 203. Documentación.

1. Los estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

b) En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:

1.º Justificación de la necesidad o del emplazamiento (art. 71.2.a) TROTU).

2.º Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento (art. 71.2.b) TROTU).

3.º Estudio de impacto visual sobre el medio físico (art. 71.2.c) TROTU).

4.º Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas (art. 71.2.d) TROTU), conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

5.º Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación [art. 71.2.e) TROTU).

6.º Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos (art. 71.2.f) TROTU).

7.º Estudio y gestión del proyecto de obras (art. 71.2.g) TROTU).

c) Planos de información y ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

d) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

2. Cuando el estudio de Implantación haya de ir acompañado de un Plan especial, se podrán refundir ambos instrumentos en un documento único, sujetándose su tramitación a lo dispuesto en el artículo 251.

Artículo 204. Ejecución de los Estudios de Implantación.

La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del estudio de Implantación y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras, instalaciones, equipamientos o dotaciones que correspondan, incluidas las de urbanización que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material, de conformidad con la legislación específica de aplicación.

Sección 2.ª Catálogos urbanísticos

Artículo 205. Objeto y determinaciones.

1. Como desarrollo de las determinaciones generales establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico en los Catálogos Urbanísticos se formalizarán, diferenciada y separadamente, las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

A tales efectos, los elementos que se incluyan en los Catálogos se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental. Salvo disposición en contrario del planeamiento, se entenderá afectada a la protección que dispense el Catálogo toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado (art. 72.1 TROTU).

2. Se considerará que tienen interés público relevante:

a) Los bienes inmuebles de interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, industrial, o de cualquier otra naturaleza cultural, aun cuando no tengan relevancia suficiente para incluirse en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o ser declarados Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en su legislación específica. Si concurriera esta circunstancia, se señalará expresamente.

b) Los espacios o áreas que contengan elementos y sistemas naturales de interés público reconocido, aun cuando no gocen de protección especial con arreglo a la legislación sectorial específica.

Artículo 206. Determinaciones.

1. El tratamiento específico que se dispense a los bienes y espacios incluidos en los Catálogos urbanísticos será acorde con la legislación sectorial específica cuando estén sujetos a medidas dictadas al amparo de dicha legislación. Dicho tratamiento impedirá, en el entorno de dichos bienes, espacios o elementos, la realización de construcciones o instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración, en su caso, con el resto de la trama urbana (art. 72.2 TROTU). A tal fin, el Catálogo incorporará la delimitación de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias en los términos que éstas vengan establecidas por su legislación específica, y señalará, en su caso, el entorno de protección de los demás bienes catalogados.

2. Se señalarán las condiciones para el tratamiento de los elementos de fachada de los bienes inmuebles, en particular, se regularán los parámetros para la instalación de rótulos de carácter comercial o similar cuando resulten admisibles y para la realización de las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la imagen del bien y mantener su coherencia.

Artículo 207. Alcance.

1. El Catálogo urbanístico será vinculante para el planeamiento, que no podrá alterar la condición urbanística de los bienes, espacios o elementos en él incluidos. En caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las del planeamiento, prevalecerán las del Catálogo (art. 72.3 TROTU).

2. La aprobación inicial de los Catálogos urbanísticos determinará, en relación a los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación, la aplicación provisional del régimen de protección para ellos previsto en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural y el del propio Catálogo.

3. Serán objeto de anotación con carácter preventivo en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias los Catálogos urbanísticos en tramitación, desde la fecha en que se produzca su aprobación inicial. La anotación se promoverá de

oficio por el órgano competente para la citada aprobación. La anotación caducará si no llegara a producirse la aprobación definitiva del correspondiente Catálogo, o si no se mantiene la protección una vez producida la aprobación definitiva.

Artículo 208. *Nivel de protección integral.*

1. En el nivel de protección integral se incluirán los bienes que deban ser conservados íntegros, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias.

2. Sólo se admitirán las intervenciones y usos que no supongan menoscabo de sus valores y que persigan su mantenimiento o refuerzo. No obstante, cuando se trate de edificaciones u otro tipo de construcciones o instalaciones se podrá autorizar por la Administración urbanística, cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural:

a) La eliminación de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen su estructura arquitectónica, dificulten o falseen su mejor interpretación histórica o arquitectónica, o conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales. En tal caso, la reposición o reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales exteriores del edificio o construcción, y siempre que no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos u ornamentales de interior a conservar.

d) Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.

Artículo 209. *Nivel de protección parcial.*

1. En el nivel de protección parcial se incluirán los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco. A tales efectos, se considerarán elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.

2. En los bienes incluidos en esta categoría, podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) Las obras que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.

b) La eliminación de alguno de los elementos cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial o en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado.

Artículo 210. *Nivel de protección ambiental.*

1. En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

2. En estos bienes podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) La demolición de las partes de las edificaciones no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios.

b) La reforma de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.

3. En los casos señalados en el apartado anterior, la autorización quedará condicionada a la obtención de licencia urbanística de fiel reconstrucción, remodelación o construcción

alternativa de superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 211. Documentación.

1. Los Catálogos urbanísticos constarán de los siguientes documentos: memoria y demás estudios complementarios, planos de información, ficha de cada elemento catalogado, planos de situación y normativa de aplicación, diferenciada para cada grado o nivel de protección (art. 72.4 TROTU).

2. La Memoria se dividirá en memoria descriptiva y memoria justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de información para elaborarlo, así como de la adecuación a las prescripciones contenidas en la normativa urbanística y sectorial aplicable.

3. Los Planos de situación del elemento catalogado incluirán la identificación de la parcela en que se sitúa y, en su caso, con representación de su entorno de protección.

4. La ficha de cada elemento catalogado contendrá indicación de su nivel de protección, datos identificativos, fotografías, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y uso, en su caso, propuesto.

5. Las Normas urbanísticas, diferenciadas para cada grado de protección, contendrán expresión escrita y gráfica del resultado pretendido. Dentro de cada grado, la normativa individualizará cada inmueble o elemento catalogado, especialmente en los dotados con protección integral.

Sección 3.ª Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

Artículo 212. Objeto y contenidos.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, y calidad de las construcciones y edificaciones, y ser compatibles con el planeamiento territorial y urbanístico, y las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, con arreglo a su legislación específica (art. 75.1 TROTU).

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios (art. 75.2 TROTU). Asimismo, incluirán el establecimiento de normas para el control de la calidad arquitectónica de la ejecución.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización completarán la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento urbanístico en los contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, respetando sus determinaciones, y de forma coherente y compatible con ellas.

CAPÍTULO X

Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 213. Concepto.

Las actuaciones urbanísticas concertadas comportan un procedimiento de concertación pública que facilite la mejor satisfacción de los intereses públicos a través de la ordenación urbanística.

Artículo 214. Objeto y determinaciones.

1. La declaración de Actuaciones Urbanísticas Concertadas posibilitará la tramitación inmediata del instrumento de planeamiento urbanístico que fuese exigible en las áreas o sectores en que se actúe, de conformidad con la respectiva clasificación del suelo, y sin perjuicio de las eventuales compensaciones de aprovechamiento urbanístico que fuese preciso efectuar en determinadas clases de suelo, de conformidad con lo establecido en el texto refundido (art. 73.1 TROTU).

2. El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada, previa la declaración de Actuación Urbanística Concertada por el Consejo de gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, se acomodará a las siguientes determinaciones:

a) Tramitación a través de un Plan Parcial o un Plan especial que se adecuará a las condiciones documentales fijadas para los Planes Parciales (art. 73.2.a) TROTU), conforme a las siguientes reglas relativas a los terrenos objeto de la actuación:

1.ª Cuando se trate de actuaciones en suelo urbano se empleará un Plan especial de Reforma Interior u otro Plan especial que se ajuste mejor a la finalidad de la actuación concertada.

2.ª En suelo urbanizable sectorizado se empleará un Plan Parcial.

3.ª En suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, la figura de planeamiento será un Plan especial que será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general que así se expliciten en el Convenio al que se refiere el apartado 1, epígrafe b), del artículo 256

4.ª Cuando la actuación concertada abarque distintas clasificaciones de suelo se empleará, igualmente, un Plan especial.

b) En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general (art. 73.2.b) TROTU), y requerirá:

1.º Justificación, en su caso, de las variaciones efectuadas en la edificabilidad del ámbito y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general del Plan General de Ordenación que se modifiquen.

2.º Las mismas determinaciones y estándares que los requeridos, en función del uso, para los Planes Parciales en cuanto a la ordenación detallada.

c) Las actuaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable incluido en sectores delimitados por los Planes generales de Ordenación habrán de tener en cuenta las circunstancias derivadas de la configuración de los polígonos o unidades de actuación y de los sectores de suelo urbanizable así como las circunstancias de derecho transitorio que aun subsistan.

d) Los usos posibles deberán figurar en los correspondientes Planes Parciales y Especiales y reflejarán la programación anual de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (art. 73.2.c) TROTU).

e) El Plan Parcial o Especial recogerá y justificará la modalidad de actuación escogida, en cuanto a tipología de régimen de viviendas protegidas y su proporción, acompañada de las reservas especiales que procedan, o, en su caso, características de la industria y del equipamiento [artículo 73.2.d) TROTU).

f) En dichos planes se establecerán los plazos de ejecución de todas las actuaciones que se prevean (art. 73.2.e) TROTU).

Artículo 215. Usos específicos en las áreas urbanísticas concertadas.

Los usos específicos que se configuran para las actuaciones urbanísticas concertadas son los siguientes:

a) Residencial: Como prioritarios, todas las modalidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en las categorías y condiciones actualmente existentes y las que se fijen en el futuro (art. 74.a) TROTU).

b) Polígonos y áreas industriales promovidos por el Principado de Asturias e incluidos en el correspondiente Programa de Actuación territorial o instrumento de ordenación asimilado al mismo (art. 74.b) TROTU).

c) Equipamientos y sistemas: los así definidos por la legislación urbanística vigente, con especial incidencia de aquellos que forman parte de áreas de rehabilitación integrada o remodelación urbanística (art. 74.c) TROTU).

d) Cualesquiera otros de finalidad social aprobados por el órgano competente, a iniciativa propia o a petición de los Ayuntamientos (art. 74.d) TROTU), al declarar la Actuación Urbanística Concertada.

Artículo 216. *Documentación del planeamiento.*

1. Con carácter general, la documentación será la propia de los Planes Parciales así como, en su caso, la que se precise de acuerdo con lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Cuando la actuación urbanística concertada se desarrolle mediante un Plan Especial que varíe la edificabilidad u otras determinaciones relativas a la ordenación general del concejo, el Plan contendrá la documentación precisa para reflejar tales determinaciones y, en particular, la Memoria Justificativa contendrá:

a) Inadecuación del suelo actualmente clasificado como urbano o urbanizable sectorizado para efectuar una actuación urbanística concertada, en función de su ubicación, densidad, repercusión de suelo, gestión o programación.

b) Inadecuación del área propuesta para cubrir los eventuales déficit de dotaciones urbanísticas públicas para la futura ordenación de la ciudad.

c) Incidencia que tendría la ordenación prevista en el conjunto del área donde habría de integrarse en cuanto a la densidad y a los estándares de dotaciones urbanísticas, especialmente las públicas.

d) Justificación de la integración en el conjunto urbano y de la configuración de los accesos y enlaces de infraestructuras y servicios.

CAPÍTULO XI

Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 217. *Concepto.*

La ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se configura como un procedimiento de concertación público-privado que, bajo la tutela de las Administraciones Públicas, facilite la producción de suelo con destino a viviendas protegidas.

Artículo 218. *Conveniencia de la ordenación especial.*

Cuando, la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis siguientes del texto refundido (art. 74 bis TROTU) y correlativos de este Reglamento. A tales efectos, se reconoce capacidad de propuesta a los particulares que acrediten una disponibilidad suficiente de terrenos.

Artículo 219. *Suelos de procedencia.*

1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 258 y siguientes

a) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial no prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y para los

que se proponga una nueva ordenación urbanística con dicha finalidad (art. 74 ter.1.a) TROTU).

b) Suelos urbanos y urbanizables sectorizados cuya ordenación urbanística inicial prevea el destino íntegro de los suelos a la construcción de viviendas protegidas y cuyos promotores y propietarios opten por este procedimiento (art. 74 ter.1.b) TROTU).

c) Suelos urbanizables no sectorizados (art. 74 ter.1.c) TROTU).

d) Suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación en el supuesto establecido en el apartado 3 de este artículo (art. 74 ter.1.d) TROTU).

2. Cuando se trate de suelos urbanizables no sectorizados y suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) Configurar un espacio físico continuo de significativa entidad superficial que no será inferior a:

1.º Cinco hectáreas en los concejos definidos en el apartado 1.a) de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (art. 74 ter.2.a).1.º TROTU).

2.º Tres hectáreas en los concejos definidos en el apartado 1.b) de la disposición adicional primera de la misma Ley (art. 74 ter.2.a).2.º TROTU).

3.º Dos hectáreas en los concejos definidos en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera del mismo texto legal (art. 74 ter.2.a).3.º TROTU).

b) Que por su localización y condiciones resulten integrables en el entramado urbanístico ya existente, con el que han de mantener una conexión suficiente, conforme a lo previsto en los deberes atribuidos a los propietarios de cada clase de suelo en la legislación sobre régimen del suelo (art. 74 ter.2.b) TROTU).

3. Además, cuando se trate de suelos no urbanizables susceptibles de reclasificación, habrán de carecer de valores paisajísticos, culturales, ambientales o de cualquier otra índole que pudieran exigir la preservación de su transformación (art. 74 ter.3 TROTU).

Artículo 220. Procedimiento para la ordenación especial.

1. A efectos de facilitar la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas, el procedimiento a seguir para la calificación, y en su caso clasificación, del suelo será el establecido en los artículos 91 bis y siguientes del texto refundido. Este procedimiento sustituirá al procedimiento general de aprobación y modificación de planeamiento urbanístico (art. 74 quater.1 TROTU).

2. El ámbito se ordenará mediante un Plan especial, que tendrá la doble naturaleza de modificación del Plan General de Ordenación y de aprobación o, en su caso, modificación del planeamiento de desarrollo y contendrá las determinaciones exigidas para los Planes Parciales en el artículo 66 del texto refundido (art. 74 quater.2 TROTU). A tales efectos:

a) Cuando sea preciso el establecimiento o modificación de la ordenación general, contendrá las determinaciones que se precisen de entre las previstas en los artículos 130 y 151.

b) Las determinaciones y documentos exigidos para los Planes Parciales en los artículos 188 y 189 para el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito, así como las que sean de aplicación del artículo 190.

CAPÍTULO XII

Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones comunes a la formación y tramitación

Artículo 221. Apoyo a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística.

Los organismos públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de planes y otros instrumentos de ordenación y, al efecto, facilitarán a los encargados de su

redacción los documentos e informaciones necesarias. Si es preciso para la obtención de datos, se podrán llevar a cabo ocupaciones temporales de bienes privados, con arreglo a la legislación general en materia de expropiación forzosa (art. 76 TROTU). Los concesionarios de servicios públicos prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística, en las mismas condiciones.

Artículo 222. *Cartografía y normas de elaboración del planeamiento urbanístico.*

1. La documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en la Consejería competente en materia de cartografía. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico podrá producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición de la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias. Cuando el planeamiento se elabore por los Ayuntamientos, se podrán establecer fórmulas de colaboración de éstos con el Principado de Asturias para su elaboración y financiación.

2. El planeamiento urbanístico se elaborará siguiendo las directrices que señalen las Normas de Calidad Urbanística que diseñe la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En particular, se tendrá en cuenta la elaboración del planeamiento en soporte digital para, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Facilitar la constitución, mantenimiento y explotación del Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.
- b) Favorecer la integración del planeamiento urbanístico en el Sistema de Información territorial del Principado de Asturias.
- c) Permitir la integración del planeamiento urbanístico y la cartografía y bases de datos catastrales para agilizar los procedimientos expropiatorios.

Artículo 223. *Normas de Calidad Urbanística del Principado de Asturias.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elaborará unas Normas de Calidad Urbanística cuya finalidad sea:

- a) Establecer las instrucciones técnicas de carácter general que orienten respecto de la elaboración, revisión o modificación del Plan General de Ordenación.
- b) Señalar las directrices particulares referidas a los intereses supramunicipales a considerar y asegurar en la ordenación urbanística referida a cada uno de los respectivos concejos, descritas en el mismo artículo.
- c) Definir normas de diseño urbano cuya finalidad sea la de mejorar la calidad ambiental, espacial y técnica de las ordenaciones urbanísticas de los concejos asturianos, especialmente de los usos residenciales e industriales.

2. Los aspectos relativos a la letra c) del apartado anterior tendrán carácter orientativo, aunque desde el Principado de Asturias se incentivará y estimulará su utilización.

Artículo 224. *Información pública previa a la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier instrumento de ordenación urbanística, la Administración urbanística podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación (art. 78.1 TROTU). A tal fin:

- a) En el caso de los Planes generales de Ordenación, el Ayuntamiento deberá abrir necesariamente el período de información a que se refiere el apartado anterior, en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación. El resultado de dicho período, complementado, en su caso, con las modificaciones que el Ayuntamiento decida introducir a partir de las alegaciones presentadas, deberá constituir la base del proceso de elaboración del Plan (art. 78.2 TROTU).

b) Para el resto de instrumentos de la ordenación urbanística así como para las modificaciones del Plan General de Ordenación dicho trámite será potestativo.

2. El trámite de información pública será anunciado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, y tendrá una duración de veinte días.

3. El resultado de dicho período, complementado en su caso con las modificaciones que el órgano urbanístico competente decida introducir a partir de las alegaciones o sugerencias presentadas, tendrá, exclusivamente, efectos administrativos preparatorios del procedimiento de formación y aprobación del planeamiento que corresponda.

4. El Principado de Asturias podrá establecer medidas de apoyo técnico y económico a actuaciones municipales de exposición y consulta de los proyectos urbanísticos que resulten de especial interés o dificultad, en particular cuando se realicen con medios telemáticos que faciliten el acceso de los ciudadanos a la información expuesta (art. 78.3 TROTU).

Artículo 225. *Elaboración.*

1. Con carácter general, corresponde a los concejos formular sus respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto para la iniciativa privada en la normativa territorial y urbanística.

2. Los Ayuntamientos que carezcan de medios suficientes podrán solicitar la elaboración de instrumentos de ordenación urbanística al Principado de Asturias, con arreglo a la normativa de Régimen Local (art. 84.3 TROTU), a través de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. Corresponde formular planeamiento urbanístico a la Administración del Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias urbanísticas o sectoriales o, cuando concurren las circunstancias a que se refiere el artículo 34 Asimismo, podrá colaborar con los Ayuntamientos en el cumplimiento de su obligación de elaborar planeamiento urbanístico para los espacios declarados Bien de Interés Cultural o sustituir a éstos cuando no cumplan dicha obligación. Su formación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la colaboración de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

4. Cuando sea necesaria la aprobación de un Plan general de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de un concejo o para la adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio, de forma que su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas, el Consejo de gobierno podrá requerir motivadamente a un Ayuntamiento, previa audiencia del mismo, para que formule un Plan general y comience su tramitación, señalando un plazo para ello. Si se incumple ese plazo, el Consejo de gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime necesario, acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto (art. 84.4 TROTU).

De igual manera se podrá proceder cuando el planeamiento general de un concejo haya sido anulado y concurren las citadas circunstancias. Asimismo, se podrá requerir la modificación o la revisión del planeamiento general existente.

5. A los efectos del apartado 4 anterior, el Consejo de gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concederá un plazo mínimo de dos meses, contado desde la fecha de entrada del requerimiento en el registro municipal. Si no fuera atendido el requerimiento, o se paralizara injustificadamente su tramitación, el Consejo de gobierno procederá a acordar la formulación del Plan general de Ordenación o su modificación o revisión, encargando su elaboración y aprobación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con el contenido que se estime necesario para atender a la finalidad que lo motivó y con arreglo al procedimiento establecido para los Planes especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento.

6. El Consejo de gobierno del Principado de Asturias podrá, igualmente, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, proceder a la formulación de un Plan general de Ordenación cuando, habiéndose acordado

la suspensión del planeamiento conforme al artículo 283 el Ayuntamiento incumpla el plazo señalado para tal fin. En este caso, el Consejo de gobierno, previa audiencia al Ayuntamiento, encargará su formulación y tramitación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con arreglo al procedimiento establecido para los Planes especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento, y con el contenido indispensable para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, debiendo ser sustituido, a la mayor brevedad posible, por un Plan general de Ordenación de formulación y tramitación municipal. Los gastos de elaboración serán a costa del Ayuntamiento, salvo que concurran circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto.

7. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los Ayuntamientos afectados deberán concretar la coordinación de sus respectivos Planes generales de Ordenación a través de las modificaciones o revisiones que sean procedentes. En defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia de uno de los Ayuntamientos afectados, dispondrá, previa audiencia de todos ellos, acordar la formulación de un Plan general de Ordenación intermunicipal.

Artículo 226. Redacción del planeamiento urbanístico.

1. Los Ayuntamientos podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a técnicos de la Corporación o encomendarla a facultativos competentes, ya se trate de entidades públicas o de particulares (art. 84.2 TROTU). Los demás órganos competentes para la formulación del planeamiento urbanístico también podrán encargar su redacción técnica a facultativos competentes al servicio de la Administración que lo promueva o contratados por ella, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

2. Los Ayuntamientos que carezcan de medios suficientes podrán solicitar la elaboración de instrumentos de ordenación urbanística al Principado de Asturias, con arreglo a la normativa de Régimen Local (art. 84.3 TROTU).

3. En el supuesto de que el planeamiento no se hubiera redactado por los servicios técnicos del órgano administrativo que lo formule, éstos emitirán informe acerca de la conformidad de la ordenación proyectada con la legislación vigente y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios que al respecto se hubieran establecido. El órgano administrativo encargado de la formulación acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del planeamiento.

Artículo 227. Coordinación interadministrativa.

En el momento en que los trabajos de elaboración hayan adquirido suficiente grado de desarrollo, será preceptiva la realización del trámite de consulta previa para la coordinación interadministrativa.

Artículo 228. Informes sectoriales.

1. Conforme a la legislación sectorial y en el momento en que ésta disponga, deben solicitarse los informes a los organismos afectados por razón de sus competencias. Dichos informes se emitirán en el plazo que señale la legislación sectorial; en ausencia de regulación, el plazo para su emisión será de un mes. Transcurridos los respectivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario. Estos informes o, en su defecto, testimonio de la solicitud cursada, se incluirán en el expediente. Sus determinaciones se incorporarán al planeamiento urbanístico cuando así lo decida el órgano competente para su aprobación definitiva, salvo que se refieran a aspectos vinculantes por razón de la competencia sectorial, en cuyo caso serán de obligatoria incorporación.

2. De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, la documentación objeto de éste trámite podrá remitirse en soporte digital.

Artículo 229. *Aprobación inicial.*

1. Terminada la elaboración del planeamiento, el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano autonómico competente para su formulación procederá a su aprobación inicial. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstas para los actos del órgano administrativo que lo adopte.

2. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará, simultáneamente, la apertura del trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales preceptivos, en su caso.

3. Cuando se requiera trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial deberá contener la asunción por el órgano competente de dicha aprobación del Informe de sostenibilidad ambiental. Asimismo, se especificará que el período de información pública lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

4. Una vez aprobados inicialmente, por el órgano competente se remitirá un ejemplar al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Artículo 230. *Información pública.*

Aprobado inicialmente y diligenciado el planeamiento, se procederá a la apertura de un período de información pública, por el plazo señalado en cada caso. Cuando se requiera trámite ambiental y el plazo de información pública previsto en su legislación sea superior al del planeamiento, se extenderá el de éste para hacerlo coincidir con el del trámite ambiental.

Artículo 231. *Audiencia a los concejos afectados.*

En el supuesto de que el planeamiento urbanístico en curso no se tramite por el Ayuntamiento afectado, debe concedérsele audiencia, por un plazo de un mes, simultáneamente a la información pública.

Artículo 232. *Cambios posteriores a la información pública.*

1. Concluido el período de información pública, o desde que transcurra el plazo para presentación de informes sectoriales preceptivos, cuando éste último fuera mayor, y a la vista de los informes sectoriales, alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas por los organismos y entidades públicas o privadas y particulares, corresponde al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano administrativo autonómico competente para su formulación, introducir motivadamente, mediante resolución expresa, los cambios o modificaciones que resulten procedentes respecto del documento que fue objeto de aprobación inicial. La resolución se adoptará por el órgano competente para la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Cuando los cambios que resulte procedente introducir produzcan una alteración sustancial en los criterios y soluciones del planeamiento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo plazo de información pública y, en su caso, audiencia a los concejos afectados.

3. A los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia, se entenderá por cambio sustancial la adopción de nuevos criterios de ordenación respecto de la estructura general y orgánica del territorio o respecto de la clasificación y calificación del suelo que transformen ampliamente el modelo inicialmente adoptado.

4. En toda la documentación que se modifique debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se corresponde con la que fue objeto de cambios posteriores al trámite de información pública, alegaciones e informes.

Artículo 233. *Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.*

1. La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo la de los estudios de Detalle, requerirá la emisión de un informe por la Comisión de Urbanismo y Ordenación

del territorio del Principado de Asturias. A tal fin, el órgano competente para la aprobación inicial debe solicitar informe a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, con remisión del expediente completo debidamente diligenciado, una vez concluido el período de información pública y resueltas las alegaciones por el órgano municipal competente. La Comisión ha de emitir el informe y comunicarlo en el plazo legalmente establecido, contado desde la fecha de entrada del expediente completo en su Registro; de lo contrario, se entenderá que el informe se otorga favorablemente.

2. No obstante, cuando se trate de Planes Parciales o Planes especiales referidos a áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas o ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas, el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias se entenderá sustituido por el acuerdo de aprobación definitiva.

3. Cuando el informe tenga carácter vinculante, únicamente lo serán las prescripciones que contenga fundamentadas en los motivos de interés supramunicipal y de legalidad que se especifican en los apartados siguientes.

4. Son motivos de interés supramunicipal, a efectos de lo establecido en el apartado anterior:

- a) La coherencia y observancia de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y del patrimonio cultural.
- b) La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los sistemas de estructuración del territorio y las infraestructuras de carácter local.
- c) La adecuación a las exigencias medioambientales y de desarrollo sostenible.
- d) La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, vivienda y protección del patrimonio natural y cultural.
- e) La concurrencia de otras circunstancias de interés supramunicipal, en particular, en los ámbitos que se enumeran en el artículo 18 y en el apartado 5 del artículo 295.

5. Entre otros, son motivos de legalidad, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 de este mismo artículo, los relativos a:

- a) El sometimiento a la legalidad de la ordenación territorial y urbanística sustantiva y procedimental.
- b) La integridad y suficiencia de las determinaciones y documentos del planeamiento urbanístico.
- c) El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento territorial y urbanístico de rango superior.
- d) La adecuación a la legislación sectorial.
- e) La interdicción de la arbitrariedad.

6. En los supuestos en que la competencia de aprobación definitiva del planeamiento sea municipal y el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias tenga legalmente atribuido carácter vinculante, el pronunciamiento desfavorable, debidamente motivado, determinará la imposibilidad de continuar la tramitación del planeamiento. La inobservancia del pronunciamiento desfavorable, o de las prescripciones puntuales de alcance vinculante que contuviere el informe, determinarán la nulidad del acuerdo municipal de aprobación definitiva. Tales condicionantes no se aplicarán cuando el informe no tenga carácter vinculante, sin perjuicio de las posibilidades de impugnación jurisdiccional cuando se aprecien vicios de ilegalidad o de insuficiente atención a los intereses supramunicipales.

Artículo 234. *Aprobación definitiva.*

Cumplidos los trámites precisos para cada instrumento de la ordenación urbanística, el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva podrá adoptar, de forma motivada, alguno de estos acuerdos:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias o cumplimiento de condiciones que determinen cambios de

escasa importancia. En este caso, el órgano competente para la aprobación definitiva otorgará un plazo ponderado a las deficiencias a subsanar o condiciones a cumplir para la presentación de un texto refundido que recoja el documento aprobado con la incorporación de las citadas modificaciones. En el texto refundido se reflejarán tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introdujeron para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, denegando la aprobación de la parte restante siempre que la parte susceptible de aprobación afecte un ámbito de ordenación respecto del que, motivadamente, se justifique la conveniencia de su aplazamiento y las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia, y no afecten en ningún caso al modelo territorial fundamental de ordenación definido en el correspondiente instrumento.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento por deficiencias procedimentales subsanables por la entidad u órgano que lo hubiese aprobado inicialmente, devolviéndole el expediente.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el supuesto de que se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

Artículo 235. *Diligencias referidas a la documentación del planeamiento.*

1. En el expediente relativo a la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, todos los planos y documentación escrita que formen parte del correspondiente instrumento serán diligenciados por el Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado del órgano administrativo competente. En particular, dicha diligencia será preceptiva en:

- a) El documento íntegro de prioridades de la futura ordenación que se hubiese sometido a información pública cuando se requiera el mismo.
- b) El documento íntegro que hubiera sido objeto de aprobación inicial.
- c) El documento íntegro que, en su caso, sea objeto de aprobación provisional.
- d) El documento íntegro que sea objeto de aprobación definitiva.
- e) El documento íntegro de texto refundido que, en su caso, sea requerido.

2. A tales efectos, se precisará, como mínimo, foliado y sellado de todas las páginas integrantes del documento; diligencia expresa de los planos integrantes e índice de los documentos que lo integren, especialmente cuando la documentación requiera más de un tomo.

Artículo 236. *Excepciones al silencio administrativo positivo.*

1. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el instrumento de ordenación urbanística no contuviere los documentos esenciales y determinaciones normativas establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de instrumento de que se trate (art. 95.1 TROTU). En particular, no será de aplicación en los supuestos señalados en el apartado 8 del artículo 245 y en el apartado 4 del artículo 249.

2. Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el instrumento de ordenación urbanística contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a instrumentos de ordenación de superior jerarquía, o cuando la aprobación esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos (art. 95.2 TROTU), que no se hayan cumplido en la fase procedimental en la que se pretenda esgrimir el silencio.

Artículo 237. *Tramitación simultánea.*

1. En el supuesto de tramitación simultánea de varios instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien de éstos y de instrumentos de gestión urbanística, cada una de ellas deberán configurarse en expedientes separados. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento de desarrollo precisará la previa o simultánea aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. Del mismo modo, la aprobación definitiva de los instrumentos de

gestión urbanística precisará siempre la previa o simultánea aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que legalmente sea procedente y contenga la ordenación detallada.

2. La tramitación de los Catálogos urbanísticos que completen y desarrollen las previsiones de un Plan general de Ordenación o un Plan especial adaptado a las prescripciones que al respecto se establecen en la normativa territorial y urbanística, necesariamente se deberá producir simultáneamente a la tramitación del Plan general de Ordenación y siguiendo el mismo procedimiento. Las modificaciones posteriores del Catálogo se sujetarán a las mismas reglas de procedimiento dispuestas para la modificación de los Planes Generales de Ordenación.

Sección 2.ª Suspensión de licencias

Artículo 238. *Suspensión del otorgamiento de licencias previa a la aprobación inicial.*

1. Los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, en áreas concretas y, en su caso, para usos determinados, con el fin de estudiar la formulación o reforma de Planes generales de Ordenación, Planes Parciales, Planes especiales o estudios de Detalle. Dicho acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma (art. 77.1 TROTU). La suspensión previa a la aprobación inicial del planeamiento señalado también podrá ser acordada por los demás órganos competentes para su formulación. Cuando el acuerdo de suspensión se extienda, en su caso, a usos determinados, podrá entenderse que pueden resultar afectadas la instalación o ampliación de actividades y demás autorizaciones municipales conexas establecidas en la legislación sectorial.

2. Una vez adoptado el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, podrán adoptarse otros acuerdos complementarios referidos a nuevas áreas concretas, en las mismas condiciones y límites establecidos para el acuerdo de suspensión inicial.

3. La suspensión previa de licencias se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo de un año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año (art. 77.3 TROTU). Los plazos se empezarán a contar desde la publicación del acuerdo adoptado.

4. Si la suspensión se adopta por un plazo inferior al máximo admitido, pueden ser prorrogados sus efectos hasta agotar éste, siempre que esta decisión se tome antes de acabarse el inicialmente decidido y se observen los mismos requisitos de publicidad.

5. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión de licencias se redujese el ámbito considerado, el órgano administrativo que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo o usos objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

Artículo 239. *Suspensión simultánea a la aprobación inicial.*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los Planes generales de Ordenación, Planes Parciales, Planes especiales o estudios de Detalle determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de las licencias enunciadas en el apartado 1 del artículo anterior, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente (art. 77.2 TROTU).

2. El acuerdo por el que el instrumento de planeamiento inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas objeto de ordenación que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere a cuyo efecto se incorporará un plano de las áreas sujetas a suspensión a escala adecuada y con claridad suficiente.

3. La suspensión derivada de la aprobación inicial tendrá la siguiente duración:

a) Si el acuerdo se toma transcurrido el plazo de suspensión de licencias adoptado conforme al artículo anterior, la duración de la suspensión por haberse acordado la aprobación inicial de planeamiento será de otro año a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación.

b) Si la aprobación inicial de planeamiento se adopta dentro del plazo de suspensión de licencias adoptado conforme al artículo anterior, la suspensión de licencias y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

c) Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años (art. 77.4 TROTU).

4. A los efectos del apartado 1 anterior, constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que, como mínimo, comporten alteraciones en:

a) La clasificación del suelo.

b) Las dotaciones urbanísticas públicas.

c) Los elementos que deban ser protegidos por su pertenencia al patrimonio cultural.

d) La delimitación de sectores, criterios de delimitación y condiciones de desarrollo, incluidos los coeficientes de edificabilidad y las reservas para la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

e) Las normas de protección que procedan en cada una de las categorías de suelo no urbanizable que existan.

f) El régimen de usos.

g) Las ordenanzas aplicables.

5. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial podrá determinar expresamente la suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística y de urbanización complementarios que traigan causa del planeamiento que determinó la suspensión, salvo que sus previsiones se acomoden o coincidan con las del documento aprobado inicialmente.

Artículo 240. *Disposiciones comunes a la suspensión de licencias previa y simultánea a la aprobación inicial.*

1. La suspensión de licencias sólo se podrá predicar de aquellas solicitudes presentadas con anterioridad al acuerdo que la motive y que aun estuviesen en plazo de ser resueltas. Respecto a las solicitadas anteriormente sólo cabrá su revisión o el señalamiento de los extremos en que el proyecto es manifiestamente incompatible con el planeamiento en vigor, de acuerdo con el sentido del silencio señalado en el artículo 576 sin perjuicio de los defectos subsanables.

2. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento (art. 77.5 TROTU), una vez que se produzca la publicación oficial del acuerdo.

3. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no se podrán acordar nuevas suspensiones en el plazo de cinco años por idéntica finalidad (art. 77.6 TROTU) sobre todo o parte de las mismas áreas afectadas. A tal fin, se entiende como idéntica finalidad la formación, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 241. *Indemnización por suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la

devolución, en su caso, de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia se ajustaba al planeamiento vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con el que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar (art. 77.7 TROTU). La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificada para adecuarse a las determinaciones del nuevo planeamiento en curso. A los efectos de la posible indemnización, no se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios de las licencias.

2. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

Sección 3.ª Planes Generales de Ordenación

Subsección 1.ª Planes generales de Ordenación municipales

Artículo 242. *Documento de prioridades de la futura ordenación.*

1. En los supuestos de primera formulación y revisión, será preceptiva por parte del órgano competente para la aprobación inicial del Plan la apertura del trámite de información pública previa en el que se de a conocer el documento donde se expliciten las prioridades del modelo de la futura ordenación, en el que, al menos, se describan:

a) Objetivos del Plan general de Ordenación y congruencia de las prioridades con los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Modelo territorial propuesto y esquema de ordenación en el que se sinteticen:

1.º Esquema de la estructura general y orgánica del territorio.

2.º Esquema de clasificación de suelo y de implantación de usos residenciales y de actividades económicas.

3.º Valores del territorio y elementos del dominio público merecedores de protección.

4.º Avance de la política municipal de suelo y vivienda vinculada al Plan.

c) Tramitación prevista, indicando los períodos previstos de información pública y los órganos administrativos a los que se consultará tanto en la fase de coordinación administrativa como mediante los informes sectoriales previstos en la legislación.

2. El documento que se someta a información pública deberá contener, como mínimo, una Memoria y planos de información y ordenación, con la escala adecuada para su correcta comprensión.

Artículo 243. *Aprobación inicial e información pública.*

1. Una vez formulado un Plan general de Ordenación, el Ayuntamiento lo aprobará inicialmente y acordará su sometimiento a información pública (art. 86.1 TROTU), junto con el Informe de sostenibilidad ambiental. A tal fin, en el acuerdo de aprobación inicial se debe hacer mención expresa a la asunción del Informe de sostenibilidad ambiental del Plan por parte de la Corporación.

2. La información pública tendrá una duración mínima de dos meses, será anunciada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y se tramitará de acuerdo con lo que dispongan las normas reglamentarias aplicables (art. 86.2 TROTU).

3. De forma simultánea a la información pública, se realizarán los trámites de audiencia y de solicitud de informes que sean preceptivos conforme a la normativa sectorial y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial. Transcurridos los respectivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario (art. 86.3 TROTU). En particular, durante el trámite de información pública de un Plan general de

Ordenación debe concederse audiencia a los Ayuntamientos cuyo término municipal limite con el del concejo objeto de ordenación.

Artículo 244. *Trámite ambiental.*

1. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones, el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente la documentación del Plan y su Informe de sostenibilidad ambiental. A tal fin:

a) Cuando la competencia de aprobación definitiva esté delegada en los Ayuntamientos, el Ayuntamiento deberá introducir en el proyecto las modificaciones que considere necesarias para atender al resultado de la información pública o de los informes o alegaciones presentados por las Administraciones o entidades. Igualmente, se remitirá copia de las alegaciones, sugerencias e informes presentados por Administraciones y particulares y una valoración técnica de los mismos, diferenciando claramente aquellas que tienen contenido ambiental de las que solamente tienen contenido urbanístico. A tal fin, un ejemplar de toda la documentación del expediente deberá remitirse en papel, debidamente diligenciada.

b) Cuando la competencia de aprobación definitiva, corresponda a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, el Ayuntamiento remitirá la misma documentación una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional.

2. A la vista de dicha documentación, la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá la Memoria ambiental del Plan general de Ordenación.

3. La Memoria ambiental se pronunciará sobre los efectos que la nueva ordenación supone en el medio ambiente y señalará, en su caso, aquellas propuestas que deben retirarse por ser contrarias al principio de desarrollo sostenible y a la preservación del medio ambiente.

4. La Memoria ambiental se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se comunicará al Ayuntamiento y a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

Artículo 245. *Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación en caso de delegación de la competencia autonómica.*

1. Si el Ayuntamiento tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva del planeamiento general, solicitará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, una vez concluido el trámite de información pública, un informe sobre el proyecto de Plan general. El Ayuntamiento deberá introducir en el proyecto, antes de remitirlo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, las modificaciones que considere necesarias para atender al resultado de la información pública o de los informes o alegaciones presentados por las Administraciones o entidades (art. 87.1 TROTU).

2. Si el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias se pronuncia favorablemente sobre el conjunto del proyecto, podrá continuar su tramitación, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de introducir las modificaciones, en su caso, requeridas antes de decidir sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación (art. 87.3 TROTU).

3. Si el pronunciamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias fuera desfavorable, el Ayuntamiento deberá solicitar un nuevo informe, una vez subsanadas las deficiencias advertidas (art. 87.4 TROTU).

4. El informe se entenderá otorgado favorablemente si no se notifica al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 87.5 TROTU). El plazo se entenderá suspendido hasta la emisión de la Memoria ambiental o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.

5. Emitido y comunicado el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias así como la Memoria ambiental, o transcurrido el plazo para ello, el órgano municipal competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva.

6. El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias será vinculante en lo que se refiera a la legalidad del Plan y a la tutela de intereses supramunicipales. La eventual inobservancia de dicho informe determinará la nulidad de pleno derecho del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, así como la revocación por el Consejo de gobierno de la delegación de la competencia autonómica, previa audiencia del Ayuntamiento afectado. En este caso, será de aplicación lo previsto en el artículo siguiente, y sólo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el acuerdo de aprobación definitiva que se produzca en aplicación de lo previsto en el precepto citado (art. 87.2 TROTU).

7. El documento que se apruebe definitivamente incorporará las prescripciones que señale la Memoria ambiental y el informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

8. La aprobación definitiva no podrá entenderse producida en ningún caso por silencio administrativo (art. 87.6 TROTU). El acuerdo deberá adoptarse en el plazo de cuatro meses desde la recepción del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

Artículo 246. *Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación en los demás casos.*

1. Si el Ayuntamiento no tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva, una vez concluidos los trámites de información pública y audiencia y solicitud de informes, y a la vista de su resultado, decidirá sobre la aprobación provisional del Plan General de Ordenación con las modificaciones que en su caso procedieran. El Plan general de Ordenación aprobado provisionalmente se someterá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su aprobación definitiva. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, aprobará el Plan, en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones y así se haga constar en el acuerdo de aprobación, debiendo, en todo caso, notificar el Ayuntamiento a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias haber subsanado las deficiencias y modificaciones que correspondan.

A la vista del resultado de los citados trámites.

2. El Plan general de Ordenación aprobado provisionalmente se someterá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su aprobación definitiva. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias podrá devolver el Plan al Ayuntamiento para que subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, aprobará el Plan, en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones y así se haga constar en el acuerdo de aprobación, debiendo, en todo caso, notificar el Ayuntamiento a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias haber subsanado las deficiencias y modificaciones que correspondan (art. 88.2 TROTU).

3. El órgano municipal que hubiese acordado la aprobación provisional del Plan lo elevará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias junto con su Informe de sostenibilidad ambiental.

4. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, en el plazo de un mes desde la fecha de entrada del expediente completo en su Registro, examinará con carácter previo la integridad documental tanto del proyecto de Plan como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa realización de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia formal o de la documentación del Plan, requerirá su subsanación, fijando un plazo al efecto. El requerimiento de subsanación determinará la suspensión del plazo para emitir su acuerdo.

Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no se reanudará el cómputo del plazo para decidir sobre la aprobación definitiva.

5. Se entenderá producida la aprobación definitiva si la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias no ha notificado su resolución al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su Registro (art. 88.4 TROTU). El plazo se entenderá suspendido hasta la emisión de la Memoria ambiental o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.

6. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias sólo podrá obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales haya asumido competencias el Principado de Asturias (art. 88.3 TROTU).

7. Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir cambios sustanciales en el instrumento de planeamiento, éste se someterá de nuevo a información pública, elevándose finalmente, previo acuerdo del órgano competente para la aprobación provisional, a aprobación definitiva, el documento completo o, en el caso de aprobaciones parciales, la parte no aprobada definitivamente con anterioridad.

8. Todos los cambios que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobados definitivamente deberán reflejarse en los planos y documentos escritos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias podrá requerir la presentación de un texto refundido en aquellos casos en que las deficiencias señaladas y entidad de los cambios a introducir así lo aconsejen. El texto refundido reflejará tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introduzcan para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda.

9. Si el órgano competente no presenta el texto refundido en un plazo de cuatro meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y resulten afectados intereses supramunicipales o el ejercicio de competencias autonómicas, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa comunicación al Ayuntamiento, procederá a la elaboración de dicho texto refundido. Recibido el texto refundido, la resolución subsiguiente mostrando conformidad con el mismo debe dictarse dentro del plazo de cuatro meses contados desde la entrada en el Registro de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

10. En todo caso, hasta que no se presente el texto refundido a que se refiere el apartado anterior no se podrán aprobar definitivamente nuevas modificaciones del planeamiento general.

Subsección 2.^a Planes generales de Ordenación intermunicipales

Artículo 247. Formación.

1. Cuando se den las circunstancias legalmente previstas, si existe acuerdo entre los concejos para la elaboración de un Plan general de Ordenación Intermunicipal, éstos formalizarán mediante Convenio los objetivos, criterios, condiciones y requisitos bajos los que se regirá la actuación. A dicho Convenio podrá sumarse la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. En defecto de acuerdo entre ellos, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a instancia de uno de los concejos afectados o de oficio, dispondrá:

- a) La extensión territorial del Plan (art. 85.2 TROTU).
- b) La entidad local que hubiere de redactarlo (art. 85.2 TROTU). Si alguno lo solicitare, salvo que la Consejería decida abordar su redacción.
- c) Términos en que los concejos afectados deben contribuir a los gastos (art. 85.2 TROTU). A tal fin, se considerará la población, superficie, capacidad económica y de gestión

de cada uno de los concejos y las aportaciones que, e) su caso, realice la Administración del Principado de Asturias.

d) Plazos y otros requisitos para su elaboración.

3. La tramitación de estos Planes intermunicipales se ajustará al procedimiento establecido en este texto refundido para los Planes generales de Ordenación, correspondiendo su aprobación inicial al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y su aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. Se garantizará en todo caso la audiencia de los Concejos afectados (art. 85.4 TROTU).

Artículo 248. *Documento de prioridades, coordinación administrativa y aprobación inicial.*

1. Se someterá a información pública el documento de prioridades de la futura ordenación del Plan general de Ordenación intermunicipal con los contenidos y requisitos señalados en el artículo 242.

2. Una vez formulado un Plan general de Ordenación intermunicipal, los Ayuntamientos afectados deben ser expresamente consultados respecto de los criterios y soluciones generales de la ordenación proyectada, simultáneamente y durante el mismo plazo en que se practique el trámite de consulta previa para la coordinación interadministrativa, sin perjuicio de su posterior participación en el trámite de información pública.

3. Concluido el trámite de coordinación interadministrativa, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, aprobará inicialmente el Plan general de Ordenación intermunicipal y su Informe de sostenibilidad ambiental y acordará su sometimiento a información pública, junto con el Informe de sostenibilidad ambiental, en los mismos términos y plazos que lo dispuesto en el artículo 243. Se procederá del mismo modo con los trámites de audiencia y las solicitudes de informes preceptivos.

4. El trámite ambiental de estos Planes generales de Ordenación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 244.

Artículo 249. *Aprobación definitiva.*

1. Concluido el trámite de información pública, el Plan general de Ordenación intermunicipal será sometido a informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias que deberá ser emitido en el plazo de cuatro meses.

2. A la vista del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias y de la Memoria ambiental, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo preparará la documentación precisa para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación intermunicipal.

3. Cumplidos los trámites anteriores, el Consejo de gobierno resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación intermunicipal, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. En ningún caso se producirá la aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación intermunicipal por silencio administrativo.

Sección 4.ª Planeamiento de desarrollo

Artículo 250. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación.*

1. La tramitación de los Planes Parciales y Planes especiales que desarrollen un Plan general de Ordenación se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las modificaciones que se señalan en este artículo (art. 89.1 TROTU).

2. La duración del trámite de información pública será de un mes (art. 89.2 TROTU).

3. Cuando sea preciso el trámite ambiental, se integrará en la tramitación del instrumento.

4. Una vez concluido el período de información pública, el expediente del proyecto de Plan Parcial o especial será remitido, en papel y debidamente diligenciado:

a) Cuando sea preciso el trámite ambiental, a la Consejería competente en materia de medio ambiente para que emita la Memoria Ambiental.

b) A la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para la emisión de informe.

5. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento (art. 89.4 TROTU). El transcurso del plazo se entenderá suspendido cuando sea preciso el trámite ambiental.

6. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 89.3 TROTU) y, en su caso, de la Memoria ambiental.

Artículo 251. *Tramitación de los Planes Especiales municipales que no desarrollen un Plan General de Ordenación.*

1. La tramitación de los Planes especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación se registrará por su normativa sectorial específica y, en su defecto o de forma supletoria, por el presente artículo (art. 90.1 TROTU).

2. Los Planes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento y sometidos a información pública en los términos previstos para el planeamiento general (art. 90.2 TROTU), incluida la audiencia a las Administraciones Públicas.

3. Cuando sea preciso el trámite ambiental se integrará en la tramitación del instrumento.

4. Una vez concluido el período de información pública, el proyecto de Plan especial será remitido, en papel y debidamente diligenciado a:

a) Cuando sea preciso el trámite ambiental, la Consejería competente en materia de medio ambiente para que emita la Memoria ambiental.

b) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para la emisión del informe vinculante.

5. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento (art. 90.4 TROTU). El transcurso del plazo se entenderá suspendido cuando sea preciso el trámite ambiental.

6. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias. El informe será vinculante para el Ayuntamiento en los mismos términos previstos para el planeamiento general (art. 90.3 TROTU).

Artículo 252. *Tramitación de los Estudios de Detalle.*

1. Elaborada la documentación del estudio de Detalle, el órgano municipal competente resolverá sobre la aprobación inicial del mismo.

2. Una vez aprobado inicialmente el estudio de Detalle, se someterá a información pública durante un mes para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma (art. 92.1 TROTU).

3. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente del concejo los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes (art. 92.2 TROTU).

Sección 5.ª Otros instrumentos de la ordenación urbanística

Artículo 253. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

El procedimiento regulado para los Planes especiales municipales que no desarrollen planeamiento general se aplicará también a la tramitación de los estudios de Implantación, con las siguientes particularidades:

- a) El período mínimo de información pública será de dos meses.
- b) El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el estudio de Implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el suelo no urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 del texto refundido (art. 90.5 TROTU).
- c) En los supuestos en que se requiera autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, el informe de ésta tendrá carácter vinculante y su sentido, favorable o desfavorable, implicará el otorgamiento o denegación de aquella, respectivamente.

Artículo 254. *Aprobación de Catálogos urbanísticos.*

La aprobación de los Catálogos urbanísticos se producirá simultáneamente con la del planeamiento urbanístico, pero en expedientes separados. Las modificaciones de los Catálogos urbanísticos se sujetarán a las mismas prescripciones dispuestas para la modificación del planeamiento al que completan (art. 93 TROTU).

Artículo 255. *Aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

Para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de Régimen Local, siempre que se aprueben con independencia del planeamiento urbanístico general o de desarrollo (art. 94 TROTU).

Sección 6.ª Planeamiento de las actuaciones urbanísticas concertadas

Artículo 256. *Declaración de la actuación urbanística concertada.*

1. La declaración de una actuación urbanística concertada, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá acompañarse de:

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de declarar la actuación urbanística concertada y de la participación, en función de sus competencias, de otras Consejerías de la Administración del Principado de Asturias.
- b) Convenio suscrito entre el Principado de Asturias y los concejos afectados para el desarrollo de la actuación que, al menos se referirá a:
 - 1.º Justificación de la conveniencia de la actuación.
 - 2.º Objeto y objetivos de la actuación urbanística concertada.
 - 3.º Competencias en virtud de las que actúan cada una las Administraciones firmantes.
 - 4.º Compromisos de todo tipo que asumen las partes.
 - 5.º Plazos en los que el Principado de Asturias se compromete a tramitar el Plan Parcial o Plan especial correspondiente.
 - 6.º Plazos en los que el Ayuntamiento se compromete a tramitar el correspondiente proyecto de urbanización y, en caso de incumplimiento de los mismo, facultades subrogatorias de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.
 - 7.º En su caso, facultades otorgadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para la delimitación de polígonos o unidades de actuación en el ámbito de la actuación.

2. La tramitación de los Convenios que den lugar a la declaración de una actuación urbanística concertada y, en su caso, una reserva regional de suelo se tramitará conforme a las siguientes reglas:

- a) La firma del Convenio se autorizará por el órgano competente de cada Administración según su legislación propia.

b) Una vez suscrito el Convenio, se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. Cuando el procedimiento de declaración de una actuación urbanística concertada contemple la declaración de una reserva regional de suelo en la que se prevea la atribución de la condición de beneficiario de la expropiación a una sociedad urbanística de capital mayoritariamente público, el Convenio podrá ser suscrito además por dicha sociedad.

4. La firma del Convenio y la posterior declaración de una actuación urbanística concertada suponen que la tramitación del Plan especial o Plan Parcial que la desarrolle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 256.

5. Asimismo, la declaración de una actuación urbanística concertada y la suscripción del Convenio supone la consideración del Principado de Asturias como Administración actuante.

Artículo 257. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales en las actuaciones urbanísticas concertadas.*

1. Los Planes Parciales y especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán elaborados por:

a) Una sociedad urbanística que se designe de mutuo acuerdo en el Convenio que regule la actuación concertada.

b) Técnicos competentes dependientes o contratados por la Administración del Principado de Asturias.

2. Los Planes Parciales y especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas serán aprobados inicialmente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias a la que corresponderá también la aprobación definitiva, previos los trámites de información pública y audiencia a las entidades locales afectadas por un plazo de veinte días (art. 91 TROTU), mediante anuncio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en uno de los diarios regionales de mayor difusión en el ámbito de los concejos en los que se lleve a cabo la actuación.

3. En aquellos Planes Parciales y Planes especiales de actuaciones urbanísticas concertadas en los que se requiera trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial establecerá, igualmente, el sometimiento a información pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

4. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el instrumento de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de los mismos para que emita la Memoria ambiental.

5. Cumplidos los trámites anteriores y previa introducción de las modificaciones oportunas, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias resolverá sobre su aprobación definitiva.

Sección 7.ª Tramitación de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas

Artículo 258. *Actuaciones previas.*

1. El procedimiento previsto en el artículo 74 quáter del texto refundido iniciará a instancia de los particulares. A tal efecto, se podrán presentar ante el Ayuntamiento y la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propuestas para su consideración, siempre que los suelos reúnan los requisitos señalados en el artículo 253. Las propuestas que se presenten se ajustarán a lo dispuesto en el mismo precepto (art. 91 bis.1 TROTU).

2. Presentada la propuesta, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Consejería competente en materia de vivienda, y el Ayuntamiento resolverán sobre la idoneidad de la operación en el plazo de dos meses desde la presentación completa de la documentación en el respectivo registro, transcurrido el cual podrá entenderse que la propuesta no es idónea, conforme y a los efectos previstos

en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (art. 91 bis.4 TROTU).

3. En el supuesto de que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o el Ayuntamiento establecieren condiciones a la propuesta, se dará trámite de audiencia al oferente por un plazo de quince días (art. 91 bis.5 TROTU). Si, como consecuencia del trámite de audiencia, no se alcanzase un acuerdo entre las Administraciones y el oferente se advertirá a éste de la caducidad del procedimiento.

4. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo declara la idoneidad de la propuesta de ordenación, remitirá al Ayuntamiento una propuesta de Convenio entre la Administración del Principado de Asturias y la Corporación local sobre la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento en el plazo de veinte días, transcurrido el cual podrá entenderse que, conforme y a los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, el Ayuntamiento no tiene intención de suscribir el Convenio; si el pronunciamiento fuese expreso podrá limitarse a comunicar que el Ayuntamiento no ha declarado idónea la propuesta y que, por tanto, no desea suscribir el Convenio. Ambas circunstancias habilitan a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para declarar la caducidad del procedimiento, previa advertencia a la entidad local (art. 91 bis. 6 TROTU). Dicha advertencia así como, en su caso, la declaración de caducidad se comunicarán al oferente.

5. El acuerdo por el que el Ayuntamiento manifieste la intención de asumir el Convenio para el desarrollo de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas incorporará la autorización precisa para su firma por el órgano municipal competente.

6. El Consejo de Gobierno autorizará, en su caso, la firma del Convenio. En el mismo acto, declarará asimismo el interés de la operación para la promoción de viviendas protegidas (art. 91 bis. 7 TROTU) y señalará un plazo para la suscripción del Convenio, no superior a un mes, a contar desde la recepción de la notificación.

7. El acuerdo de Consejo de gobierno por el que se declare el interés de la actuación se notificará al Ayuntamiento y al oferente.

8. El Convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los siguientes extremos:

a) La condición de Administración urbanística actuante de la Administración del Principado de Asturias (art. 91 bis. 8.a) TROTU).

b) Plazos para la ejecución de la urbanización y la edificación (art. 91 bis.8.b) TROTU).

c) Precios de venta de las viviendas protegidas conforme a lo dispuesto en la normativa específica de cada categoría o en la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda para las viviendas protegidas concertadas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado segundo de la misma. No obstante, cuando se incurra en demoras en la ejecución sólo podrán actualizarse los precios hasta la fecha prevista para el cumplimiento de los plazos señalados en la letra anterior (art. 91 bis. 8.c) TROTU).

d) Régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos por causas imputables al promotor, proporcional al previsto en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los supuestos de demoras en la ejecución (art. 91 bis. 8.d) TROTU). A tal efecto se tendrán en cuenta:

1.º A los efectos de aplicación del régimen de penalidades diarias por demoras en la ejecución, se entenderá por precio del contrato la suma de los gastos de urbanización más el precio de venta de las viviendas previstas, multiplicado todo ello por 0,40.

2.º El límite máximo de las penalizaciones estará constituido por el importe de las garantías a que se refiere el apartado 1 del artículo 262

3.º Las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en materia

de Suelo y Vivienda, se condicionarán al régimen de revisión de precios de los contratos en casos de demoras en la ejecución.

e) Los que resulten de las condiciones a que se refiere el apartado 3 de este artículo (art. 91 bis. 8.e) TROTU).

f) Plazos para la presentación y tramitación de los instrumentos de gestión.

g) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial (art. 91 bis. 8.f) TROTU), entre los que se podrán incluir:

1.º Las cláusulas necesarias para que el Convenio permita la declaración del ámbito como reserva regional de suelo en el supuesto previsto en el apartado 3.b) del artículo 296 por incumplimiento de los compromisos asumidos por el oferente.

2.º La incorporación de una sociedad urbanística al Convenio para el desarrollo de la actuación, conforme al apartado 3.c) del mismo artículo

3.º La adquisición por el oferente del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística actuante.

Artículo 259. *Contenido y documentación de la propuesta.*

1. En la propuesta de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas, el oferente u oferentes de mutuo acuerdo deberán acreditar la propiedad, al menos, del sesenta por ciento del suelo al que se refiere la propuesta; u opciones de compra protocolizadas y registradas que avalen la posibilidad de su adquisición al momento de la declaración de interés de la operación por parte del Consejo de gobierno, debiendo formalizarse la adquisición tras dicha declaración y antes de la presentación a trámite del Plan especial (art. 91 bis.2 TROTU). En el supuesto de oferentes de mutuo acuerdo, la propuesta será única.

2. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a) Descripción sucinta del ámbito y de su incardinación con la trama urbana.

b) Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios (art. 91 bis.3.a) TROTU).

c) Número de viviendas protegidas a realizar (art. 91 bis.3.b) TROTU).

d) Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas (art. 91 bis. 3.c) TROTU).

e) Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Vivienda (art. 91 bis.3.d) TROTU).

f) Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños (art. 91 bis.3.e) TROTU).

g) Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos (art. 91 bis.3.f) TROTU).

h) Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos (art. 91 bis.3.g) TROTU).

i) Previsiones temporales para la urbanización y la edificación (art. 91 bis.3.h) TROTU).

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación (art. 91 bis.3.i) TROTU).

k) Compromisos que asumirá de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos (art. 91 bis.3.j) TROTU).

l) Garantías para el cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados (art. 91 bis.3.k) TROTU).

3. Los contenidos antes referidos se concretarán en la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta que refleje los contenidos señalados en las letras a) a f) del apartado anterior y acredite la disponibilidad de los terrenos como requiere el apartado 1.

b) Planos de localización y que reflejen los esquemas señalados en las letras g) y h) del apartado anterior.

c) Programa de actuación que incluya un plan de etapas de la urbanización y edificación, la evaluación económica de ésta y los compromisos a asumir, conforme a las letras j) a l) del apartado anterior, respectivamente.

Artículo 260. Tramitación del Plan Especial y del proyecto de urbanización.

1. Tras la adopción de acuerdo de interés de la actuación por el Consejo de gobierno, el promotor presentará proyecto de Plan especial junto con su proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la notificación del citado acuerdo (art. 91 ter.1 TROTU).

2. Cuando la ordenación especial requiera un trámite ambiental, la documentación del Plan especial incorporará un Informe de Sostenibilidad Ambiental.

3. El Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación inicial del Plan especial y del proyecto de urbanización en el plazo de dos meses desde su presentación. Producida ésta, el Ayuntamiento remitirá, dentro de dicho plazo, la documentación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, quien someterá los documentos aprobados inicialmente a información pública por un plazo de veinte días que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad Autónoma (art. 91 ter.2 TROTU).

4. Cuando se requiera trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial supondrá la asunción del Informe de Sostenibilidad Ambiental por el Ayuntamiento y establecerá, igualmente, el sometimiento de aquél a información pública.

5. Transcurrido el plazo que tiene el Ayuntamiento para resolver sobre la aprobación inicial sin que dicha resolución se hubiese producido, el promotor podrá solicitar a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias que resuelva sobre la aprobación inicial del Plan especial y del proyecto de urbanización, en cuyo caso, ésta requerirá al Ayuntamiento para que le remita el expediente completo, disponiendo de dos meses desde la recepción de la documentación completa para pronunciarse sobre dicha aprobación inicial (art. 91 ter.3 TROTU). En el caso de requerirse trámite ambiental, se tendrá en cuenta el apartado anterior.

6. Una vez finalizado el período de información pública e introducidas las modificaciones que se consideren necesarias para atender al resultado de dicha información, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias resolverá sobre la aprobación definitiva del plan especial en el plazo de tres meses. Dentro de este mismo plazo debe notificarse al Ayuntamiento la aprobación del Plan especial (art. 91 ter.4 TROTU).

a) Cuando se requiera trámite ambiental, remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el instrumento de planeamiento y el Informe de Sostenibilidad con las alegaciones, sugerencias e informes y una valoración técnica de los mismos para que emita la Memoria ambiental.

b) A la vista de los trámites anteriores, resolverá sobre la aprobación definitiva. Dentro del plazo de resolución debe notificarse al Ayuntamiento y al oferente la aprobación del Plan especial. Cuando se requiera trámite ambiental, el citado plazo se suspenderá hasta que se emita la Memoria ambiental.

7. Transcurrido dicho plazo sin que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias haya resuelto sobre la aprobación definitiva del Plan Especial, ésta se entenderá producida por silencio administrativo en los términos de la aprobación inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 95 del texto refundido (art. 91 ter.5 TROTU).

8. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del Plan Especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha

sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento (art. 91 ter.6 TROTU).

Artículo 261. *Tipo y tramitación del instrumento de gestión.*

1. La gestión de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se realizará por el sistema de compensación. En la elaboración del Proyecto de Actuación no será preciso tener en cuenta lo dispuesto en el epígrafe a) del artículo 432

2. La tramitación del instrumento de gestión podrá simultanearse con la del Plan especial y del proyecto de urbanización, si bien no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 260

Artículo 262. *Garantías de la ejecución del planeamiento.*

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a) Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (art. 91 quater.1.a) TROTU). En este caso, se entenderá por gastos de urbanización el presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización.

b) Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (art. 91 quater.1.b) TROTU).

c) En caso de venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente (art. 91 quater.1.c) TROTU).

2. La formalización de las garantías señaladas en el apartado anterior se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La garantía del cumplimiento de los plazos de urbanización a que hace referencia la letra a) del apartado 1 de este artículo se presentará por el importe de la fase correspondiente de urbanización de las previstas en el plan de etapas, teniendo en cuenta que, al fijarse los plazos de urbanización por referencia al proyecto de urbanización, se deberá presentar la garantía correspondiente a cada fase antes de la fecha de su inicio, aunque no estuviese concluida la urbanización de la fase o fases precedentes (art. 91 quater.2.a) TROTU).

b) La garantía a que hace referencia la letra b) del apartado 1 de este artículo se presentará por su importe total, sin perjuicio de la cancelación de la parte correspondiente a las fases que se vayan ejecutando, conforme al apartado 4 de este artículo (art. 91 quater.2.b) TROTU).

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, previa audiencia del promotor, impulsará la declaración de caducidad del procedimiento cuando existan incumplimientos por parte del promotor por causas a él imputables. La declaración de caducidad:

a) Implicará la ejecución de los avales previstos en las letras a) y, en su caso, b) del apartado anterior. En particular, ante el manifiesto incumplimiento de los plazos de urbanización que impida el cumplimiento de los plazos de edificación, la Administración autonómica ejecutará los avales previstos en las letras a) y b) del apartado anterior (art. 91 quater.3.a) TROTU).

b) Habilitará a la Administración autonómica para iniciar la declaración y delimitación como Reserva Regional de Suelo del ámbito objeto de la ordenación especial (art. 91 quater.3.b) TROTU). La declaración no requerirá un nuevo Convenio entre el Principado de Asturias y el Ayuntamiento cuando el suscrito para la ordenación especial incorpore las previsiones del apartado 8.g)1.º del artículo 258.

c) En caso de que se disponga la declaración y delimitación de la Reserva Regional de Suelo, supondrá la ejecución de la ordenación especial de forma directa por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o a través de una sociedad urbanística (art. 91 quater.3.c) TROTU). En este último supuesto, no se requerirá un nuevo Convenio entre el Principado de Asturias, el Ayuntamiento y la sociedad urbanística cuando el suscrito para la ordenación especial incorpore las previsiones del apartado 8.g).2.º del artículo 258.

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a) del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b) del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 del texto refundido para la recepción de las obras de urbanización (art. 91 quater.4 TROTU), teniendo en cuenta que la solicitud se entenderá cursada cuando, en su caso, se solicite la calificación definitiva de las viviendas y que el otorgamiento de ésta supone la conformidad de la Consejería en cuanto al cumplimiento de los compromisos de edificación.

5. En el supuesto previsto en la letra c) del apartado 1, el promotor de la actuación podrá solicitar la cancelación de la garantía del cumplimiento de los plazos de edificación de los terrenos que transmite una vez que se haya establecido por el comprador otra de la misma cuantía.

Sección 8.ª *Iniciativa privada en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística y Proyectos de Urbanización*

Artículo 263. *Ámbito de la iniciativa privada y competencias administrativas.*

1. La aprobación de todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística constituye una competencia indisponible de las Administraciones Públicas, que no podrá quedar vinculada en modo alguno por ningún tipo de acto o Convenio (art. 79.1 TROTU).

2. Los particulares podrán presentar propuestas de Planes Parciales, estudios de Detalle, Planes especiales que sean desarrollo del planeamiento general, estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, a cuya tramitación se aplicará lo dispuesto en esta sección. La formulación del planeamiento general y de sus modificaciones, así como la de los Planes Especiales cuando no desarrollen el planeamiento general y la de los Catálogos urbanísticos, corresponderá en todo caso a las Administraciones competentes para su aprobación. Las eventuales propuestas que presenten los particulares o que se deriven de Convenios deberán ser informadas previamente por los servicios municipales y asumidas por la Administración urbanística (art. 79.2 TROTU). Las eventuales propuestas no determinarán el inicio de la tramitación del instrumento de que se trate. La aceptación se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 264. *Elaboración del planeamiento de iniciativa particular.*

1. El planeamiento urbanístico elaborado por la iniciativa particular deberá redactarse por los promotores y mediante técnicos competentes.

2. Los promotores de instrumentos de planeamiento urbanístico y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada, si se lo autoriza el Ayuntamiento con la finalidad de facilitar la elaboración del correspondiente instrumento, podrán obtener, y les serán facilitados por los organismos públicos, cuantos datos informativos precisen para llevar a cabo la redacción, y efectuar las ocupaciones temporales necesarias, de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

Artículo 265. *Procedimiento aplicable.*

La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y Proyectos de Urbanización de iniciativa particular se ajustará al procedimiento previsto en la normativa territorial y urbanística para el instrumento de que se trate en cada caso, con las modificaciones expresamente previstas en esta sección (art. 80.1 TROTU).

Artículo 266. *Aprobación inicial.*

1. El plazo para otorgar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la entrada de la documentación completa en el Registro municipal, reducidos a uno en el caso de los estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Si el Ayuntamiento no notifica dentro de este plazo su resolución al solicitante, se entenderá producida la aprobación inicial por silencio positivo y el solicitante podrá promover el trámite de información pública de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente (art. 80.2 TROTU).

2. En los plazos señalados en el apartado anterior, desde la entrada de la documentación completa en el Registro municipal, el órgano competente para resolver sobre la aprobación inicial, previa la emisión de informes técnico y jurídico, determinará:

- a) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento y la apertura del correspondiente período de información pública.
- b) La suspensión de la aprobación inicial hasta que se subsanen las deficiencias señaladas en el acuerdo, otorgando a tal fin un plazo no superior a un mes.
- c) Denegar la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

3. Los acuerdos de denegación o de suspensión de la aprobación inicial serán motivados, no siendo posible la inadmisión a trámite por deficiencias formales que sean susceptibles de subsanación, circunstancia ésta que si se produjera deberá determinar acuerdo de suspensión. La denegación se fundamentará en deficiencias formales insubsanables o en deficiencias sustantivas que infrinjan la legislación aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 273 y 274.

Artículo 267. *Información pública por iniciativa particular y audiencia a propietarios afectados.*

1. El Ayuntamiento está obligado a someter a información pública en el plazo de un mes los instrumentos de ordenación urbanística y Proyectos de Urbanización que hayan sido objeto de aprobación inicial, ya se haya producido ésta de forma expresa o por silencio administrativo. Sin perjuicio de ello y transcurrido dicho plazo, los interesados podrán promover la información pública con arreglo a las siguientes reglas:

a) Los promotores del trámite anunciarán la información pública en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados hasta el momento y la duración del período de información pública, y convocando a todos los interesados para que consulten la documentación en el Ayuntamiento, al que los comparecientes habrán de dirigir sus alegaciones. Se remitirá al Ayuntamiento una copia de la convocatoria (art. 80.3.a) TROTU).

b) El Ayuntamiento determinará lo necesario para la pública consulta de la documentación disponible, durante el plazo aplicable (art. 80.3.b) TROTU), especialmente en cuanto a horarios y lugar de consulta, así como a la colaboración de su personal.

c) Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación a los promotores del trámite (art. 80.3.c) TROTU).

d) Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada, mediante la copia de los anuncios publicados (art. 80.3.d) TROTU).

2. Los promotores del trámite de información pública deberán convocar personalmente, por cualquier medio fehaciente que acredite la notificación conforme a las reglas del procedimiento administrativo común, a los propietarios de los terrenos que estén comprendidos en el correspondiente instrumento, salvo que el planeamiento haya sido elaborado por la totalidad de los propietarios de la superficie afectada y ello se acredite mediante documento público en el que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

3. Los promotores del trámite de información pública podrán solicitar la colaboración de la Administración urbanística actuante para la identificación de los propietarios.

Artículo 268. *Aprobación definitiva.*

1. Una vez concluida la información pública y recibido, cuando sea necesario, el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, o transcurrido el plazo de que dispone ésta para notificar dicho informe, el Ayuntamiento tendrá un plazo de dos meses para dictar acuerdo de aprobación definitiva. El plazo se reducirá a un mes en los estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, transcurrido el cual los respectivos instrumentos se entenderán aprobados por silencio administrativo y se procederá a su publicación en los términos previstos en el artículo 97 del texto refundido (art. 80.4 TROTU).

2. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada puede imponer las determinaciones y condiciones que sean procedentes o convenientes para la ordenación y que demanden los intereses públicos, de conformidad con la normativa de aplicación. En todo caso, la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere la letra e) del artículo 224 dentro del plazo de quince días desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se acaba de hacer mención.

Artículo 269. *Publicación y notificación a los propietarios.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a iniciativa de los promotores, está obligado a publicar los acuerdos de aprobación definitiva o, en su caso, el certificado acreditativo del silencio administrativo. Los promotores de instrumentos de planeamiento de iniciativa privada podrán, sin perjuicio de lo anterior, instar ante el Ayuntamiento la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o, en su caso, del certificado del silencio producido.

2. Debe notificarse a los interesados personados en el procedimiento la aprobación definitiva del planeamiento o proyecto de urbanización de que se trate, en su caso. Si la aprobación se produce por silencio administrativo, se procederá igualmente a la notificación del certificado acreditativo del silencio producido.

Artículo 270. *Incumplimiento de las obligaciones y compromisos relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.*

1. El incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones y compromisos contraídos y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución de los Planes relativos a urbanizaciones de iniciativa particular fijados en el plan de etapas, facultará a la Administración urbanística, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección:

- a) Ejecución subsidiaria con cargo a las garantías señaladas en el artículo 378.
- b) Cambio de sistema de actuación salvo cuando se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

2. La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, previa audiencia del mismo, formulada por el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan.

3. La adopción de las medidas señaladas lo es sin perjuicio de la posibilidad de imposición de sanciones, ejecución de las garantías y su pérdida, y de la aplicación de las medidas que con carácter general contempla la normativa territorial y urbanística y el resto de la legislación.

Artículo 271. *Publicidad.*

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de urbanización.

Artículo 272. *Tramitación simultánea de Planes Parciales, instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización.*

1. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable que deban gestionarse a través del sistema de compensación y sean presentados Planes Parciales de iniciativa privada a la Administración urbanística actuante junto con los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que en cada caso sean legalmente exigibles, se podrán tramitar todos ellos de manera simultánea, pero en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales de iniciativa privada y cada uno los instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de la reiteración de actos y trámites que haya de practicarse a causa de variaciones durante el trámite en alguno de los instrumentos que pueda condicionar los restantes.

2. Cuando se trate de sectores prioritarios no sujetos a gestión pública ni al sistema de compensación, serán de aplicación las determinaciones específicas que se contienen en el artículo 450.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado 1, será necesario justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los propietarios que alcancen más del cincuenta por ciento de la superficie total de los terrenos objeto de la ordenación, salvo que el promotor del Plan ostente la propiedad de, al menos, ese porcentaje mínimo.

4. Si la simultaneidad se pide una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de iniciativa privada, respecto de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que legalmente procedan, se tramitarán todos ellos de manera simultánea, en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados para los Proyectos de Urbanización, y siendo aplicable el requisito establecido en el apartado 2 de este mismo artículo.

5. En cualquier caso, la ejecutividad de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que se presenten y aprueben simultáneamente quedará supeditada a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial así como la del instrumento de planeamiento superior que legalmente también la precise.

Artículo 273. *Especificidades de los Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector de suelo urbanizable prioritario, la Administración deberá aprobar al término del procedimiento establecido el Plan Parcial del sector, basándose en alguno de los presentados, siempre que carezca de vicios formales o deficiencias documentales graves (art. 81.1 TROTU).

2. Una vez presentado el Plan, si el Ayuntamiento lo considera necesario por concurrir razones objetivas de interés público podrá suspender la aprobación inicial y abrir un plazo máximo de dos meses para la presentación de otras propuestas, o bien presentar por sí mismo una alternativa (art. 81.2 TROTU).

3. En todo caso, el Ayuntamiento decidirá motivadamente entre las distintas propuestas presentadas, teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan, y pudiendo introducir en los mismos las modificaciones que demanden la satisfacción de los intereses públicos (art. 81.3 TROTU). Asimismo tomará en consideración la mejor idoneidad de la ordenación urbanística, el mayor porcentaje de propiedad de suelo que represente la propuesta u otros factores que de forma razonada estime conveniente tener en cuenta. Las modificaciones que, en su caso, se introduzcan en la propuesta seleccionada lo serán previa audiencia a quien la hubiera presentado.

Artículo 274. *Especificidades de los Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable no prioritario.*

1. Cuando se presente un Plan Parcial para un sector del suelo urbanizable no prioritario, el Ayuntamiento deberá aprobarlo, una vez introducidas, en su caso, las modificaciones necesarias, o rechazarlo, pero en este caso deberá indicar expresamente en la motivación del acuerdo cuáles son las circunstancias y determinaciones que considera necesarias para dar paso a la ordenación de ese sector (art. 82.1 TROTU).

2. Esas circunstancias y determinaciones podrán referirse, entre otras cuestiones, a las obras de conexión a los sistemas generales, a las dotaciones públicas que considera mínimas, a los usos más convenientes en ese sector o a la sucesión temporal que considere necesaria entre los procesos de urbanización de distintos sectores del suelo urbanizable (art. 82.2 TROTU), aun cuando no exista programa de actuación en el Plan general de Ordenación.

3. Esta motivación vinculará a la Administración respecto a la aprobación futura del Plan Parcial de ese sector (art. 82.3 TROTU).

4. En caso de que se produjera un cambio de criterio, deberá razonarse su fundamento, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar (art. 82.4 TROTU).

CAPÍTULO XIII

Vigencia, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 275. Vigencia.

Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión (art. 98 TROTU).

Artículo 276. Revisión de los Planes Generales de Ordenación.

1. Se entiende por revisión de los Planes generales de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan, o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación establecida. La clasificación como suelo urbanizable o suelo urbano de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan general de Ordenación (art. 99.1 TROTU).

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se considerarán como modificaciones de los mismos, aunque dichas alteraciones lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan general (art. 99.2 TROTU).

3. Los cambios que se introduzcan en la revisión deben justificarse expresamente, indicando cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y de los estándares de desarrollo sostenible. Las nuevas soluciones propuestas para la estructura general y orgánica del territorio han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir con mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

4. La revisión de los Planes generales de Ordenación se sujetará al mismo procedimiento aplicable a su tramitación (art. 99.3 TROTU). La aprobación definitiva de la revisión produce la sustitución del Plan General de Ordenación revisado.

5. Cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 84 del texto refundido, la Administración del Principado de Asturias podrá requerir motivadamente la revisión de los Planes generales de Ordenación, previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 102 de este mismo texto (art. 99.4 TROTU).

Artículo 277. *Alcance de la revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

1. La Revisión de un Plan general de Ordenación puede establecer nuevas clasificaciones y calificaciones de suelo sin más limitaciones que las señaladas en los apartados siguientes.

2. Para garantizar la pervivencia de las plusvalías obtenidas por la actividad urbanística de las Administraciones Públicas, la revisión de un Plan general no podrá:

a) Alterar el destino de terrenos previstos como dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento, zonas verdes y espacios libres, ya sean sistemas generales o locales, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que, en su caso, fueron obtenidos.

b) Computar como sistemas generales terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido obtenidos o vayan a obtenerse para los sistemas locales de dotaciones urbanísticas, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que fueron obtenidos.

c) Modificar la calificación de los terrenos destinados a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuanto a aprovechamiento y localización en la trama urbana.

d) Variar el carácter de los suelos urbanizables de urbanización prioritaria, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuanto a aprovechamiento y localización en la trama urbana.

e) Delimitar nuevos núcleos rurales en las revisiones que se produzcan tras la adaptación del planeamiento general a la legislación territorial y urbanística aplicable desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

3. En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, en particular cuando la generación de dichos suelos haya sido objeto de la iniciativa pública, tal decisión deberá justificarse con motivación expresa en la memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones (segundo párrafo artículo 58.1 TROTU).

Artículo 278. *Revisión del Programa de actuación.*

1. Los Ayuntamientos deberán revisar como mínimo cada cuatro años, en caso de que existan, los Programas de actuación que formen parte de los Planes generales de Ordenación (art. 100.1 TROTU).

2. En su caso, la revisión del Programa de actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado previa información pública por plazo de un mes que se anunciará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, a no ser que con motivo de la revisión del Programa se introduzca alguna modificación en el planeamiento general, en cuyo caso se aplicarán las normas de procedimiento relativas a ésta (art. 100.2 TROTU).

Artículo 279. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Todos los cambios en las determinaciones de un Plan general de Ordenación que no justifiquen su revisión, determinarán la adopción del procedimiento de modificación.

2. Cualquier cambio en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística deberá instrumentarse mediante la correspondiente modificación.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (art. 101.1 TROTU), con las siguientes salvedades:

a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación no requerirán la elaboración de un documento de prioridades salvo que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable en una superficie superior a media hectárea.

b) Las modificaciones de la ordenación detallada prevista por el Plan General de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado se ajustarán al procedimiento previsto para los Planes Parciales.

c) Las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable del Consejo de estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél (art. 101.3 TROTU).

d) Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo sólo requieren trámite ambiental cuando fuese necesario para la primera elaboración de los mismos.

e) Las modificaciones de los Catálogos urbanísticos se sujetarán a las mismas prescripciones dispuestas para la modificación del planeamiento al que completen (art. 93 TROTU).

4. Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

a) Justificación general de la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.

b) Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

c) Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.

d) Análisis de la influencia del cambio respecto de la ordenación general establecida en el planeamiento general.

5. En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, en particular cuando la generación de dichos suelos haya sido objeto de la iniciativa pública, tal decisión deberá justificarse con motivación expresa en la memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de los suelos y construcciones (segundo párrafo artículo 58.1 TROTU).

6. Los Ayuntamientos podrán redactar y aprobar en cualquier momento textos refundidos de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda y que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte afectada la inteligibilidad del instrumento de planeamiento íntegro, y resulte perjudicado el adecuado ejercicio por los ciudadanos de su derecho de información urbanística. Los textos refundidos sólo pueden afectar a la documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que constituyan su objeto, sin alterar sus determinaciones, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para homogeneizar adecuadamente la documentación. La aprobación municipal irá precedida de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, siempre que ésta hubiese informado los instrumentos de planeamiento que se refunden. Una vez aprobados, se remitirán de nuevo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias y se procederá a su publicación, todo ello en los términos establecidos con carácter general para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 280. *Modificaciones de la calificación urbanística o con incremento de volumen edificable.*

1. Con carácter general, todo cambio de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para garantizar la recuperación por la comunidad de las plusvalías que genere el cambio urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona, produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarla se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también de las nuevas zonas verdes y espacios libres públicos exigidos por el aumento de la densidad de población (art. 101.2 TROTU), que deberán situarse en el entorno próximo del ámbito donde se produzca el aumento. A tales efectos:

a) En los espacios que estén protegidos con arreglo a las categorías previstas en la legislación de patrimonio cultural, el incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres, u otras dotaciones públicas, puede ser dispensado de la exigencia de proximidad cuando se justifique la dificultad o imposibilidad de disponerlo sin afectar a los valores culturales del conjunto y a las demás exigencias derivadas de su protección y así lo estime el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

b) En el suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones públicas cuando se produzca un aumento de edificabilidad residencial superior a 500 metros cuadrados. En tal caso, por cada 500 metros cuadrados de aumento se exigirá una reserva de 100 metros cuadrados de suelo para zonas verdes, espacios libres públicos u otras dotaciones públicas según las necesidades del entorno.

c) En suelo urbano no consolidado, la modificación podrá optar entre:

1.º Indicar las nuevas reservas y cesiones para sistemas locales mediante condiciones concretas que se recogerán en la correspondiente ficha, respetando lo establecido en la letra b) anterior.

2.º Establecer las nuevas previsiones para sistemas locales por aplicación directa del artículo 177.

d) En suelo urbanizable, el incremento de las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas se producirá automáticamente, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 177 respecto a las reservas para sistemas locales de dotaciones urbanísticas, por lo que no resulta necesaria una mayor exigencia.

Artículo 281. *Modificaciones cualificadas.*

1. Cuando la modificación comporte una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes de uso y dominio público consideradas como sistema general o local en la ordenación urbanística, existentes o previstas, la tramitación se ajustará a lo dispuesto en este artículo.

2. La tramitación de estas modificaciones se ajustará al procedimiento ordinario establecido en la normativa territorial y urbanística para cada tipo de instrumento con las siguientes particularidades:

a) Con ocasión de la elevación del expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su último pronunciamiento en el procedimiento, ésta deberá emitir informe y, de ser favorable, se solicitará asimismo informe del Consejo Consultivo del Principado de Asturias. En otro caso, debe devolverse el expediente al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias observadas.

b) Cuando el informe del Consejo Consultivo sea favorable, el expediente de modificación se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. Con carácter general, la aprobación de los cambios requerirá que la superficie de zona verde que se destine a otro uso sea sustituida por otra de análoga superficie y funcionalidad situada en su entorno próximo o, en su caso, en el mismo sector, siempre que no se trate de cambios incluidos en un procedimiento de revisión total de un Plan general de Ordenación.

4. El planeamiento general o de desarrollo que ordene zonas o polígonos industriales que haya sido aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, podrá ser modificado para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reservas de zonas verdes y espacios libres públicos, así como de equipamientos para centros de servicios para el funcionamiento de la zona o polígono industrial, exigiéndose, en

tal caso, que la reserva para zonas verdes y espacios libres públicos no sea inferior al cinco por ciento de la superficie ordenada y que la correspondiente a equipamientos para centros de servicios comunes aumente, al menos, en la superficie que disminuya la anterior de manera que la suma de las superficies que resulte de ambas sea igual o superior a la prevista inicialmente.

Artículo 282. *Modificaciones de otras dotaciones urbanísticas públicas.*

1. Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, se calificarán como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin.

2. Cuando se pretenda mejorar la funcionalidad y distribución territorial de los equipamientos, mediante modificación del Plan General de Ordenación se podrá transferir aprovechamiento edificable de unos sectores a otros de suelo urbanizable para liberar suelo destinado a equipamientos en los sectores de origen conforme a las siguientes reglas:

a) Que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo de los sectores que representen más del cincuenta por ciento de la superficie prevista de suelo urbanizable sectorizado.

b) Que los sectores entre los que se permute aprovechamiento por suelo destinado a equipamientos tengan el mismo uso predominante o, en caso contrario, se señalen coeficientes de homogeneización entre los distintos usos para el cálculo de las nuevas edificabilidades asignadas y las nuevas superficies destinadas a equipamientos.

c) Que las superficies resultantes destinadas a equipamientos no sea inferior a la prevista inicialmente.

Artículo 283. *Suspensión de planeamiento urbanístico.*

1. Excepcionalmente, el Consejo de gobierno podrá, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias y audiencia a las entidades locales afectadas, acordar la suspensión, en todo o parte de su ámbito territorial, de la vigencia de un instrumento urbanístico, cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Que sea necesaria la aprobación de un Plan general de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas del concejo o para la adaptación a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio cuando estén afectados directamente por ellos y hayan transcurrido los plazos para su adaptación.

b) Que las circunstancias señaladas en la letra a) hagan que el planeamiento vigente afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas.

2. El acuerdo de suspensión de vigencia determinará, de forma motivada:

a) El ámbito territorial y el alcance de la suspensión.

b) El plazo en el que el Ayuntamiento deba proceder a la revisión del planeamiento suspendido.

3. Si se incumple por el Ayuntamiento el plazo al que se refiere la letra b) del apartado 2, el Consejo de gobierno podrá disponer la formulación del Plan con el contenido que se estime adecuado, acordando lo procedente en cuanto a la redacción (art. 102.2 TROTU).

4. Los gastos de elaboración serán sufragados por el respectivo Ayuntamiento, salvo circunstancias especiales y justificadas en expediente instruido al efecto (art. 102.3 TROTU).

5. En tanto no se apruebe el Plan revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión (art. 102.4 TROTU), dando audiencia al Ayuntamiento afectado, y sin mayores formalidades, limitando su contenido a las determinaciones sustantivas de directa aplicación indispensables para posibilitar una mínima ordenación de las necesidades urbanísticas del concejo al más corto plazo.

6. El acuerdo de suspensión de vigencia, así como las normas urbanísticas que hayan de aplicarse transitoriamente, deben publicarse en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. El citado acuerdo determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito afectado por la suspensión del planeamiento, en los términos especificados en el mismo.

7. La aprobación del nuevo instrumento de planeamiento supone la derogación y sustitución de las normas urbanísticas provisionales aprobadas tras la suspensión del primer instrumento de planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO XIV

Efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 284. *Notificación y deber de información.*

1. Una vez aprobados definitivamente los instrumentos de ordenación urbanística por los Ayuntamientos, éstos remitirán a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, a efectos de información, coordinación y archivo:

- a) Notificación del acuerdo de aprobación definitiva.
 - b) Dos ejemplares de los instrumentos de planeamiento que apruebe, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes (art. 96 TROTU) y la documentación técnica y administrativa completa, sin perjuicio del régimen de comunicación de acuerdos establecido en la normativa sobre régimen local.
 - c) Tres copias en soporte digital de la documentación técnica del instrumento de ordenación urbanística, conforme a las Normas de elaboración de planeamiento que establezca la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. Cuando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística corresponda al Principado de Asturias, éste notificará el acuerdo a los Ayuntamientos afectados.
3. Si, a su vez, el planeamiento aprobado definitivamente fuese elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, ésta remitirá a los Ayuntamientos un ejemplar de la documentación referida en los epígrafes b) y c) del apartado primero.

Artículo 285. *Publicación.*

1. Se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva (art. 97.1 TROTU). Como anexo al acuerdo de aprobación definitiva se publicarán una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado.
2. Cuando el instrumento de ordenación urbanística se apruebe por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido y alcance previstos en el apartado anterior. En el caso de planeamiento de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del plan podrán instar su publicación (art. 97.2 TROTU).
3. Cuando se trate de instrumentos cuya competencia de aprobación definitiva corresponda a los Ayuntamientos, la publicación quedará condicionada al cumplimiento de la obligación de previa remisión de la documentación del planeamiento aprobado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, conforme al apartado 1 del artículo 318.

Artículo 286. Ejecutividad.

Los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivos una vez publicados (art. 103 TROTU) en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Artículo 287. Declaración de utilidad pública.

1. La aprobación de instrumentos de ordenación urbanística, así como delimitaciones de polígonos y unidades de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable (art. 104.1 TROTU).

2. Podrán ser también beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades de los organismos competentes para la ejecución de planes u obras determinadas (art. 104.2 TROTU).

3. En los instrumentos de ordenación urbanística se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aun cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito (art. 104.3 TROTU). Asimismo se entenderán comprendidas las superficies que fueran necesarias para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

4. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados en el plan al establecimiento de servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos (art. 104.4 TROTU), sin perjuicio de que el planeamiento establezca otros mecanismos de gestión para su obtención.

Artículo 288. Obligatoriedad.

1. Los particulares y las Administraciones Públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los instrumentos de ordenación aprobados con arreglo a la misma (art. 105.1 TROTU).

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren (art. 105.3 TROTU).

Artículo 289. Resolución de discrepancias entre documentos.

1. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones del planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio Plan y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales (art. 105.2 TROTU). Cuando la contradicción se refiera a cuantificación de superficies de suelo, habrá que atenerse a la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico.

2. De permanecer las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo, éstas se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para equipamientos públicos y de mayor protección medioambiental, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

Artículo 290. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los instrumentos de ordenación urbanística, si no hubieren de dificultar su ejecución, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán

de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias (art. 106 TROTU).

2. La autorización de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos en la legislación urbanística o sectorial ni en el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- b) Que los usos y obras no dificulten la ejecución del planeamiento.
- c) Que no se trate de usos residenciales.

3. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial, que se acreditarán en una memoria justificativa que se presentará a tales efectos.

4. Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que estén fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos en el apartado 3 de este mismo artículo. La autorización que se conceda está sujeta en todo caso a las determinaciones del presente artículo, con las limitaciones que se señalan en el artículo 292.

Artículo 291. *Procedimiento para la autorización de usos y obras de carácter provisional.*

1. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias urbanísticas en su normativa específica. El Ayuntamiento podrá sujetar la autorización a un plazo determinado y deberá imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de los usos y obras que se autoricen.

2. La eficacia de la autorización queda sometida a la condición resolutoria de que, en todo momento los propietarios, y los gestores o explotadores de los usos, las obras, los edificios o las instalaciones, en virtud de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico con los propietarios, asuman el compromiso de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a percibir indemnización de ningún tipo, sin perjuicio de las demás determinaciones que para estos casos establezca la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y valoraciones.

3. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Lo dispuesto en este artículo y en el anterior se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

Artículo 292. *Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*

1. Las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo se considerarán fuera de ordenación, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

Necesariamente el planeamiento urbanístico protector de los Bienes de Interés Cultural declarará fuera de ordenación las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por su normativa sectorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural (art. 107.1 TROTU).

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación (art. 107.2 TROTU).

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas (art. 107.3 TROTU).

4. También se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación (art. 107.4 TROTU).

5. En todo caso, las disposiciones transitorias del nuevo planeamiento han de contener las previsiones oportunas para resolver todas las cuestiones que las determinaciones urbanísticas planteen en relación con las preexistentes, y de acuerdo con este artículo (art. 107.5 TROTU).

CAPÍTULO XV

Determinaciones sustantivas de directa aplicación

Artículo 293. *Naturaleza y efectos.*

Las determinaciones legales sustantivas de directa aplicación, contenidas o no en el presente capítulo, vincularán a todos los instrumentos de ordenación urbanística y del territorio y a las Administraciones Públicas, que deberán atenerse a las mismas al conceder o denegar licencias y al ejercer cualquiera de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, exista o no planeamiento aplicable (art. 108 TROTU), así como a los particulares, que deberán tenerlas en cuenta en las obras y actuaciones que promuevan, en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 294. *Adaptación al entorno.*

1. Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural y de protección de espacios naturales, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos rurales que posean características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto (art. 109 TROTU). A tales efectos, entre los elementos a tomar en consideración se entenderán comprendidos la tipología y el tratamiento exterior de los edificios.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior ha de ser concretado por los Ayuntamientos y el Principado de Asturias en determinaciones específicas incluidas en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, directamente en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan.

Artículo 295. *Terrenos próximos a la costa.*

1. No podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos incluidos en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, ni ampliar en dirección al mar los núcleos rurales dentro de la citada franja, salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de gobierno lo autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera o por motivos justificados de interés público. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja (art. 110.1 TROTU), aumentándola o disminuyéndola.

2. Lo establecido en el apartado anterior respecto a los suelos urbanizables no será de aplicación a la clasificación de suelo urbanizable, como ampliación de suelo urbano ya existente en la citada franja a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, y siempre que dicha ampliación se produzca en dirección contraria a la ribera del mar (art. 110.2 TROTU).

3. Sin necesidad de recurrir a lo previsto en el apartado 2, los Planes generales de Ordenación podrán incluir reservas de suelo que permitan el mantenimiento o la ampliación de actividades industriales implantadas en la franja a que se hace referencia en el apartado 1 de este artículo, y que sean de difícil o imposible ubicación o traslado a otros lugares, siempre que se trate de industrias de interés regional. El planeamiento general deberá justificar expresamente en su memoria la inclusión de estas reservas, así como prever medidas que reparen o minimicen el impacto ocasionado y cualesquiera otras que al efecto se determinen con la finalidad de revertir en la recuperación de la costa. En todo lo relativo a estas reservas, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias. Cuando el suelo afectado por la reserva esté comprendido en el término municipal de varios concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar lo previsto en el artículo 85 del texto refundido (art. 110.3 TROTU). Asimismo, podrá disponer la elaboración de un Plan territorial especial que ordene el área en cuestión cuando se precise la actuación sobre sistemas de estructuración territorial para facilitar la accesibilidad, la integración y la adaptación al ambiente de la reserva de suelo así como la defensa de los intereses supramunicipales.

4. La ampliación de estas actividades irá precedida de la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

5. Lo previsto en los párrafos anteriores no afectará a los terrenos que se declaren como Reservas Industriales de Interés Regional, pudiéndose clasificar como urbanizable el suelo anexo a una industria de interés regional, siempre y cuando se justifique la necesidad de afectación de dicho suelo a los usos propios de la industria. El otorgamiento de la calificación de Reservas Industriales de Interés Regional corresponderá al Consejo de gobierno del Principado de Asturias, a propuesta conjunta de las Consejerías competentes en materia de industria y ordenación del territorio y urbanismo, y a solicitud de parte interesada, previo informe justificativo en el que se tendrán en cuenta circunstancias tales como el empleo de la instalación, su grado de obsolescencia y su interés para la economía regional (art. 110.4 TROTU).

6. En todo caso, y dado el valor del litoral como recurso natural y ambiental no renovable, se entenderá que la implantación de nuevos usos o el aumento de la intensidad en la utilización del suelo no urbanizable situado en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, así como la ampliación de los núcleos rurales o actividades económicas situadas en esa zona, afectan a intereses supramunicipales y, en consecuencia, será vinculante el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias respecto al planeamiento general, especial o de desarrollo que los prevea (art. 110.5 TROTU).

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 296. *Régimen jurídico del suelo.*

El régimen urbanístico del suelo será el establecido, en el marco de la legislación estatal y de acuerdo con ella, en la normativa urbanística y de ordenación del territorio del Principado de Asturias, así como en el planeamiento, en función de la clasificación y la calificación urbanística de los predios (art. 111 TROTU).

Artículo 297. Clases y categorías de suelo.

1. Los Planes Generales de Ordenación clasificarán el suelo de los concejos en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (art. 112 TROTU).

2. El suelo del Principado de Asturias se incluirá en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

a) El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y no consolidado (art. 114.1 TROTU).

b) Suelo no urbanizable, diferenciando entre las siguientes categorías:

1.ª Suelo no urbanizable de especial protección.

2.ª Suelo no urbanizable de interés.

3.ª Suelo no urbanizable de costas.

4.ª Suelo no urbanizable de infraestructuras.

5.ª Núcleo rural.

6.ª Las categorías que, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de ésta, establezca la normativa sectorial dentro de esta clase de suelo.

c) Suelo urbanizable, diferenciando entre las siguientes categorías:

1.ª Suelo urbanizable sectorizado.

2.ª Suelo urbanizable no sectorizado.

3. En particular, los Planes generales de Ordenación y demás instrumentos que se señalan en el artículo siguiente que se elaboren o revisen habrán de incorporar aquellas de las categorías establecidas en este artículo o, en su caso, por la normativa sectorial, que puedan ser de aplicación en cada caso.

Artículo 298. Instrumentos para la clasificación de suelo.

La técnica de clasificación de suelo se realizará mediante los siguientes instrumentos:

a) Con carácter general, por los Planes Generales de Ordenación.

b) Cuando sea preciso para el desarrollo de sus determinaciones, en relación con los intereses supramunicipales, los Planes Territoriales Especiales.

c) Los Planes Especiales que establezcan la ordenación urbanística de las actuaciones urbanísticas concertadas con las limitaciones señaladas.

d) Los Planes Especiales para la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

Sección 2.ª Suelo urbano

Artículo 299. Reglas de clasificación.

1. Constituirán suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

La existencia de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el suelo urbano cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

A los efectos del texto refundido, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía

eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes (art. 113.a) TROTU).

Tanto el acceso como los otros servicios deben existir en el momento de la aprobación del instrumento que clasifique los terrenos como suelo urbano, con independencia de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. Igualmente, el acceso y los servicios han de encontrarse disponibles al borde de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía de dominio y uso público y transitable por vehículos automóviles.

b) Terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el Plan general de Ordenación determine (art. 113.b) TROTU), atendiendo a la morfología de las parcelas y las tipologías edificatorias características del ámbito.

c) Los terrenos que en ejecución de planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo (art. 113.c) TROTU).

2. No podrán clasificarse como suelo urbano, además de los supuestos a que se hace referencia en el apartado 1 anterior:

a) Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.

b) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

3. En el caso de una finca que linde con una vía que cuente con todos los servicios señalados en la letra a) del apartado 1 o que merezcan la clasificación como suelo urbano conforme a la letra b) del mismo apartado, aquella no será necesariamente clasificada como suelo urbano en toda su superficie, sino que únicamente se considerará como tal la superficie correspondiente a un fondo edificable suficiente, que se justificará en relación con la tipología edificatoria del entorno próximo.

Artículo 300. Suelo urbano consolidado.

1. Constituyen suelo urbano consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 de artículo 114 del texto refundido, así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia (art. 114.2 TROTU). A tales efectos, se entenderá que precisan completar la urbanización los terrenos que carezcan de algunos de los servicios urbanos señalados en el epígrafe a) del apartado 1 del artículo anterior.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, a desarrollar mediante estudios de Detalle o Planes especiales, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En unidades de normalización de fincas, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. En ningún caso, lo dispuesto en el apartado anterior afectará al régimen de derechos y deberes de esta clase de suelo.

Artículo 301. Suelo urbano no consolidado.

1. Constituyen suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que, a efectos de su consolidación, se agruparán en polígonos o unidades de actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente (art. 114.3 TROTU). A tal fin, se entenderá por ordenación sustancialmente diferente de la existente, entre otros:

- a) El cambio del uso predominante previsto.
- b) El aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente para el ámbito de ordenación.
- c) La nueva organización del sistema de vías públicas, en concurrencia con alguna de las dos anteriores circunstancias.

2. Se incluirán también en esta categoría:

- a) Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.
- b) Los demás terrenos que tengan la condición de suelo urbano y que no cumplan los requisitos para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

3. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado habrán de agruparse:

- a) Potestativamente, en ámbitos de planeamiento de desarrollo que podrán contener una o varias unidades de actuación, a desarrollar mediante estudios de Detalle o Planes especiales, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos establecida por el Plan general de Ordenación.
- b) En ámbitos de gestión, a efectos de su consolidación, denominados unidades de actuación que podrán o no requerir planeamiento de desarrollo en función de la ordenación establecida por el Plan general de Ordenación.

Artículo 302. Condición de solar.

1. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan general de Ordenación. Si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras (art. 114.4.a) TROTU).
- b) Que las vías de acceso tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan general de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo (art. 114.4.b) TROTU).

2. El requisito de acceso rodado podrá ser eximido por el Plan general de Ordenación:

- a) Cuando la especial configuración de la trama urbana histórica lo impida.
- b) Cuando se prevea la peatonalización de vías públicas y sin perjuicio de las medidas de organización y regulación del tráfico.

Sección 3.ª Suelo no urbanizable

Artículo 303. Reglas de clasificación.

1. Constituirán suelo no urbanizable los terrenos que deban preservarse del proceso urbanizador. A tal fin, se clasificarán como suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales, o en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (art. 115.1.a) TROTU).

Asimismo, esa protección podrá derivarse de la adopción de una ordenación territorial y urbanística basada en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, o de la protección de los sistemas tradicionales de asentamiento de la población en el territorio del Principado de Asturias.

b) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales (art. 115.1.b) TROTU).

2. Constituyen suelo no urbanizable de ocupación residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el Plan general de Ordenación. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana (art. 115.2 TROTU).

Artículo 304. Suelo no urbanizable de especial protección.

1. Dentro del suelo no urbanizable se incluirá en la categoría de especial protección aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección (art. 122.1.a) TROTU). A tal fin, podrán incluirse en esta categoría de suelo, entre otros:

a) Los terrenos que tengan la consideración de zona de reserva ecológica, de alta montaña o de uso restringido según los Planes Rectores de Uso y gestión o los Planes Protectores, los que determinen otros planes que se aprueben en desarrollo de la normativa sobre especies y espacios naturales, así como las zonas húmedas de especial interés y aquellos otros que cuenten con excepcionales valores naturales, ecológicos, ambientales o paisajísticos.

b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.

d) Los terrenos que, conforme a la normativa de patrimonio cultural, cuenten con excepcionales valores tradicionales, etnológicos, históricos, arqueológicos o culturales.

e) Los terrenos que tengan un alto valor forestal.

f) En general, aquellos terrenos en los que se aprecien otros excepcionales valores, tales como los geológicos, litológicos, científicos, históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

2. Podrán incluirse en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que, por su contigüidad o vinculación, debidamente justificada, con los citados en el apartado anterior se considere necesario para la protección de los excepcionales valores y circunstancias de aquellos.

Artículo 305. Suelo no urbanizable de interés.

1. Se incluirán en la categoría de suelo no urbanizable de interés aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable, deban quedar

preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponer así el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se clasificarán también como suelo no urbanizable de interés los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero (art. 122.1.b) TROTU).

2. Asimismo, se incluirán en esta categoría los terrenos afectados por riesgos naturales y tecnológicos debidamente acreditados, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por ser ésta incompatible con las exigencias de la Defensa Nacional, y la presencia de otras circunstancias que hagan a los terrenos incompatibles con el proceso urbanizador tales como:

a) Presentar características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

b) Haber sustentado anteriormente usos extractivos, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Artículo 306. *Suelo no urbanizable de costas.*

1. Respecto del suelo no urbanizable de costas deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras (art. 122.1.c) TROTU).

2. El planeamiento general calificará como suelo no urbanizable de costas, en todo caso y con carácter mínimo, los terrenos situados en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal. El plan territorial especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja (art. 133.1 TROTU).

3. El Plan general de Ordenación incluirá en la categoría de suelo no urbanizable de costas los terrenos incluidos con tal carácter en el Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano.

4. El planeamiento general podrá extender la clasificación de suelo no urbanizable de costas a partir del mínimo indicado en el apartado 1 del artículo 133 del texto refundido, en función de las características específicas del tramo litoral y teniendo en cuenta la situación de las carreteras más próximas a la costa, la protección de las vistas al mar y de las áreas de influencia de las playas y los demás factores que se consideren relevantes (art. 133.2 TROTU) a nivel local. Estos terrenos deberán incluirse, asimismo, en alguna de las categorías restantes de suelo no urbanizable en razón de sus valores, lo que servirá para la definición de su régimen de usos, que no tendrá que ser plenamente acorde con el suelo no urbanizable de costas incluido en el Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano.

Artículo 307. *Suelo no urbanizable infraestructuras.*

El suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte (art. 122.1.d) TROTU), incluye:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras básicas de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, ó de telecomunicaciones, de transportes que conformen los sistemas de estructuración territorial,

siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que, conforme a lo previsto en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y de planeamiento sectorial, vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización, siempre que no impliquen cambio de la clasificación del suelo.

Artículo 308. *Núcleos rurales.*

1. Los núcleos rurales, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial (art. 122.1.e) TROTU), comprende los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población, de carácter rural y tradicional, que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2. Conforme a la normativa sectorial de cada servicio y al objeto de la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

3. El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en suelo urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General de Ordenación en tal sentido.

Artículo 309. *Concurrencia de varias categorías de suelo no urbanizable.*

Cuando, por aplicación de los criterios y reglas de clasificación del suelo no urbanizable, un terreno presente características y condiciones para ser incluido al mismo tiempo en varias categorías, el instrumento de planeamiento que establezca la clasificación de suelo deberá incluirlo en la que le otorgue una mayor protección.

Sección 4.ª Suelo urbanizable

Artículo 310. *Reglas de clasificación.*

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación no clasifique como suelo urbano ni como suelo no urbanizable, y podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la normativa territorial y urbanística y en el planeamiento aplicable (art. 116.1 TROTU).

Artículo 311. *Suelo urbanizable sectorizado.*

1. Dentro del suelo urbanizable, deben incluirse en la categoría de suelo urbanizable sectorizado los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y para atender a las necesidades de suelo detectadas. Asimismo, debe incluirse en esta categoría de suelo urbanizable aquellos terrenos reservados por el planeamiento general por considerarlos necesarios para la expansión urbana.

2. El suelo urbanizable sectorizado de uso predominante residencial se localizará en contigüidad con el suelo urbano y los núcleos rurales existentes, salvo que la orografía, los elementos geográficos y la integración en la estructura general y orgánica del territorio lo dificulten. No obstante, se podrán delimitar sectores aislados de suelo urbanizable de uso

predominante residencial cuando se trate de ámbitos servidos previa o simultáneamente por servicios de transporte público y tengan una conexión suficiente con el entramado urbanístico ya existente.

3. De acuerdo con lo previsto en la normativa territorial y urbanística, el planeamiento podrá delimitar, dentro del suelo urbanizable, los sectores que hayan de ser objeto de urbanización prioritaria para satisfacer las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios (art. 116.2 TROTU).

4. Salvo en los supuestos previstos en el artículo 176 los sectores se remitirán, para su ordenación urbanística detallada, a un Plan Parcial. A tal fin, dicha ordenación podrá hacerse de forma individual o mediante la agrupación de sectores.

Artículo 312. Suelo urbanizable no sectorizado.

1. Los terrenos de suelo urbanizable que no se incluyan en sectores tendrán la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

2. El Plan general deberá señalar las condiciones para la delimitación de sectores y demás requisitos para la conexión de éstos en la estructura general y orgánica del territorio. A tal fin, podrá dividir el suelo urbanizable no sectorizado en ámbitos en los que se señalen distintos parámetros urbanísticos.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo urbano

Sección 1.ª Derechos y deberes en suelo urbano consolidado

Artículo 313. Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado tienen derecho a:

a) Completar la urbanización de sus parcelas hasta que éstas alcancen la condición de solar si aun no la tuvieran.

b) Edificar en los terrenos que tengan la condición de solar, en las condiciones y plazo establecidos en la licencia. El aprovechamiento se materializará sobre la parcela neta resultante una vez efectuada la cesión a que se refiere la letra a) del artículo siguiente.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval, afección real registral, u otras garantías reglamentariamente establecidas, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante (art. 119.4 TROTU).

Artículo 314. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado deberán:

a) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización necesaria para regularizar las vías públicas y que las parcelas alcancen la condición de solar. Cuando sea necesario para regularizar las vías públicas, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que el planeamiento haya dispuesto externos a la alineación de la parcela, a fin de regularizar las vías públicas.

b) Solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística, y edificar los terrenos en los plazos y condiciones establecidos en la licencia (art. 118 TROTU).

Sección 2.ª Derechos y deberes en suelo urbano no consolidado

Artículo 315. Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado tienen derecho a edificar los terrenos, en las condiciones y plazo que establezcan el planeamiento y

la normativa urbanística, una vez completada su urbanización para que adquieran la condición de solares, en los términos que se indican en los siguientes apartados (art. 119.1 TROTU), lo que comprenderá:

a) Urbanizar la Unidad de Actuación en que se encuentren sus terrenos para que alcancen la condición de solar.

b) Edificar en los terrenos el aprovechamiento urbanístico que les sea susceptible de apropiación.

2. En todo caso, no podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval, o, alternativamente, afección real registral, mediante otras formas de constituir garantías conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante (art. 119.4 TROTU).

Artículo 316. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, de conformidad con lo que el Plan general de Ordenación haya establecido al amparo del artículo 60. j) del texto refundido.

La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante Convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en los casos ya expresados. El planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio. Asimismo, podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por cien a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o a la conservación de elementos del inmueble (art. 119.2 TROTU).

Igualmente, cederán obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al aprovechamiento que exceda del aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación, no susceptible de apropiación.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Actuación en la que sus terrenos resulten incluidos (art. 119.3.b) TROTU).

c) En su caso, ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión (art. 119.3.c) TROTU).

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización de la Unidad de Actuación (art. 119.3.a) TROTU).

e) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización (art. 119.3.d) TROTU), de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a El deber de urbanización alcanza a todos los terrenos del ámbito, salvo los sistemas generales.

2.^a La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios a que se refiere la letra a). 1.^a Dichos costes deberán ser asumidos por los propietarios.

f) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística (art. 119.3.e) TROTU).

Artículo 317. *Adquisición del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión.*

1. El importe obtenido por la venta del aprovechamiento urbanístico a que se refiere el artículo 315 habrá de destinarse a los fines previstos en la normativa territorial y urbanística para los patrimonios públicos de suelo.

2. A los efectos de la posible adquisición del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión, la falta de idoneidad se producirá, en todo caso, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La superficie de los terrenos en que haya de situarse el aprovechamiento sea insuficiente para albergar un volumen edificatorio de vivienda colectiva.

b) Que, tratándose de un suelo residencial de baja densidad, albergue menos de veinte viviendas.

c) Que el uso previsto en el planeamiento no sea residencial.

3. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en los casos expresados en el apartado anterior.

Artículo 318. *Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.*

1. Excepcionalmente, y sin perjuicio de los deberes establecidos en el artículo 106 del texto refundido, en casos justificados podrán autorizarse antes del inicio del proceso de gestión del Plan, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales o terciarios en las zonas en que el planeamiento autorice expresamente dichos usos, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan según lo establecido en el artículo anterior prestando garantías suficientes. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (art. 120 TROTU).

2. Para poder autorizar anticipadamente usos industriales y terciarios será necesario también que se haya aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada.

3. La garantía que se presten lo serán por un importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización que se haya estimado en el instrumento a que se refiere la letra anterior, en la parte que le corresponda en proporción a la superficie en que, sobre el total del ámbito, va a otorgarse la autorización.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo no urbanizable

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 319. *Régimen de usos.*

1. La utilización del suelo no urbanizable se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y planes especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección (art. 121.1 TROTU).

2. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante la correspondiente evaluación de Impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos (art. 121.2 TROTU).

3. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a usos

agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en este capítulo y, en su desarrollo, por el Plan general de Ordenación y los demás instrumentos de la ordenación urbanística.

4. Los usos urbanísticos que no sean propios de la naturaleza rústica de los terrenos se agruparán en alguna de las categorías previstas en el artículo siguiente y, en su caso, podrán ser autorizados mediante el correspondiente procedimiento.

Artículo 320. Clases de usos en suelo no urbanizable.

Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia los Planes generales de Ordenación:

a) Usos permitidos: sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos (art. 123.a) TROTU) que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial del uso. Serán aquellos que sean compatibles con los valores objeto de protección del suelo no urbanizable, sujetos a concesión de licencia municipal sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial del uso.

b) Usos autorizables: aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del texto refundido [artículo 123.b) TROTU]. Serán aquellos que, de modo excepcional y por razones de interés público, pueden autorizarse en suelo no urbanizable.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida (art. 123.c) TROTU).

d) Usos prohibidos, que son aquellos que los Planes generales de Ordenación imposibilitan en esta clase de suelo y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento (art. 123.d) TROTU). En cualquier caso, resultarán prohibidos por ser inadecuados para los valores objeto de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 321. Usos para vivienda.

1. Fuera de los núcleos rurales no se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a vivienda, salvo en aquellas zonas del suelo no urbanizable de interés en que el planeamiento urbanístico así lo disponga para permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. En estas zonas, el planeamiento podrá autorizar construcciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la ordenación urbanística acerca de la superficie mínima de parcela y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento urbanístico, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 124.1 TROTU).

2. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse, siempre que no se trate de construcciones que el planeamiento califique expresamente como fuera de ordenación, obras de mantenimiento de las construcciones existentes y, de forma excepcional, de ampliación, cuando se trate de viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación. También podrá autorizarse, en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico, la construcción de una vivienda nueva, a no más de quince metros de las preexistentes, en los conjuntos compuestos por una o más viviendas y una explotación agraria que se definan como quintana tradicional asturiana. Estas obras deberán ajustarse a

la tipología tradicional, en los términos en que esté definida respecto a los núcleos rurales (art. 124.2 TROTU).

Artículo 322. *Segregaciones o divisiones de fincas.*

1. En el suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística. Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable (art. 125.1 TROTU)

2. Dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el Plan General y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma (art. 125.2 TROTU).

Artículo 323. *Condiciones de la edificación.*

1. En el suelo no urbanizable no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviere resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente. Se exceptúan aquellas construcciones para las cuales esta exigencia carezca de sentido y el planeamiento no exija la disponibilidad de otros servicios (art. 126 TROTU).

2. En todo caso, la dotación de servicios no podrá suponer que los terrenos sobre los que se instalen las edificaciones alcancen la condición de suelo urbano sin seguir los procedimientos previstos en la normativa territorial y urbanística.

Artículo 324. *Realización de actividades al servicio de las obras públicas.*

1. Dentro de los límites y condiciones establecidos por la normativa urbanística aplicable, cabe realizar transitoriamente en el suelo no urbanizable actividades destinadas al servicio de las obras públicas. Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (art. 127.1 TROTU).

2. Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que quede adscrita a su servicio. Ello, sin menoscabo del trámite ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si éste fuera necesario (art. 127.2 TROTU).

Artículo 325. *Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social.*

1. Podrá autorizarse la instalación en el suelo no urbanizable de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no la contemple (art. 128.1 TROTU).

2. Sólo se podrá autorizar dicha instalación en áreas del suelo no urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente (art. 128.2 TROTU).

3. Cuando el Plan general de Ordenación no contemple expresamente la instalación de la actividad, equipamiento o dotación de que se trate, será necesario aprobar, antes de proceder a la autorización, un estudio de Implantación. En este caso, para la autorización de la instalación bastará la licencia urbanística municipal (art. 128.3 TROTU). Si el uso apareciese como incompatible o se requiera una ordenación del suelo, se requerirá la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

4. En el Plan General de Ordenación o en el estudio de Implantación, podrá preverse que el promotor de instalación, antes de la obtención de la licencia abone un canon de

cuantía no superior al cinco por ciento del importe de las obras previstas en el proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural (art. 128.4 TROTU), cuando de la normativa se desprenda que tales actuaciones no han de ser acometidas por el promotor de la actuación.

Asimismo, podrá preverse que deposite una fianza o aval por el importe que estime el Ayuntamiento, en función del tipo de actuación, sin que supere el coste total de la misma.

5. En estos casos, el propietario deberá cumplir los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación (art. 128.5.a) TROTU).

b) Ceder obligatoria y gratuitamente suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga, en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno (art. 128.5.b) TROTU), de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a Se tomará como valor inicial por metro cuadrado el que resulte de aplicar los criterios de la legislación estatal sobre valoraciones.

2.^a Se tomará como valor final previsto por metro cuadrado el obtenido por aplicación de los procedimientos catastrales para la valoración de fincas edificadas en suelo no urbanizable.

3.^a La diferencia entre ambos valores se considerará como valor del aprovechamiento, cuyo diez por ciento habrá de ser abonado, en su caso, al Ayuntamiento.

c) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda (art. 128.5.c) TROTU).

Artículo 326. Usos industriales.

1. La implantación en el suelo no urbanizable de actividades económicas industriales y de servicios se considerarán con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo. En el caso de industrias vinculadas al medio rural, o actividades que por su propia naturaleza no exijan una localización dispersa, el Plan general posibilitará su emplazamiento en pequeñas áreas industriales adecuadamente integradas en su entorno (art. 129.1 TROTU).

2. En suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial pero que no hayan sido objeto de la necesaria gestión, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias construcciones destinadas a fines industriales (art. 129.2 TROTU).

3. Dicha autorización se concederá, en su caso, a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 132 del texto refundido (art. 129.3 TROTU).

4. En todo caso, la actuación a autorizar habrá de cumplir las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin que pueda superarse la edificabilidad media que éste establezca y debiendo garantizarse adecuadamente la seguridad, salubridad y la no contaminación (art. 129.4 TROTU).

5. El terreno dispondrá o será dotado de acceso rodado satisfactorio por el propietario, que, además, se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los servicios ejecutados que fuesen de interés general serán tenidos en cuenta en el futuro reparto de cargas y beneficios (art. 129.5 TROTU). Las garantías a prestar lo serán por valor del quince por ciento de las obras de urbanización y de ejecución de la construcción previstas en el proyecto.

Artículo 327. Usos agrícolas y ganaderos.

1. Se permitirá la ampliación de las naves agrícolas o ganaderas ubicadas fuera de la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, aunque el planeamiento no la contemple, siempre que dicha ampliación venga exigida por la normativa comunitaria, y su titular no disponga de la posibilidad de concentrar varias instalaciones en una sola cuya ampliación sí esté permitida por el planeamiento (art. 130.1 TROTU).

2. La ampliación requerirá, cuando el planeamiento no la contemple, la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 132 del texto refundido (art. 130.2 TROTU).

3. Cuando la ampliación pretenda llevarse a cabo en la franja de quinientos metros desde la ribera del mar, se aplicarán las normas relativas al suelo no urbanizable de costas sin variación alguna (art. 130.3 TROTU).

Sección 2.ª Autorización previa de uso en suelo no urbanizable

Artículo 328. Necesidad de autorización previa.

1. Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables (art. 131.1 TROTU), cuando se den las siguientes condiciones:

a) Que se trate de usos que el Plan general de Ordenación pueda considerar como autorizables, sin perjuicio que la ordenación de la actuación se realice mediante un estudio de Implantación.

b) Que la competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, en los términos establecidos en el artículo 10, apartado 5, del texto refundido (art. 131.3 TROTU), en cuyo caso la autorización será subsumida en el procedimiento de otorgamiento de licencia en el que deberá hacerse referencia al acuerdo de delegación.

c) Que no se trate de actuaciones en servidumbre de protección del dominio público marítimo, en cuyo caso la tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 333

d) Que no se trate de actuaciones en la zona de protección específica, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 334

2. La autorización previa a la concesión de licencia no será exigible respecto de las obras y usos en suelos que tengan la condición de núcleo rural, y respecto de los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras (art. 131.2 TROTU). El Plan general de Ordenación considerará, en todo caso, actuaciones y usos permitidos, exentos por tanto de autorización previa:

a) Las obras y usos que se puedan desarrollar, según el Plan, en suelos que tengan la condición de núcleo rural.

b) Los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.

Artículo 329. Procedimiento.

1. El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones a las que se refiere el artículo precedente es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística, y se desarrollará conforme a los apartados siguientes.

2. La petición del interesado será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 132,a) TROTU),

acompañado de los informes técnico y jurídico. La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

a) Planos de situación del enclave en el que pretenda reflejarse la actividad, a escala mínima 1/5.000, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente.

b) Planos del edificio o instalación a nivel de anteproyecto.

c) En la memoria del proyecto habrá de constar:

1.º Descripción del emplazamiento, de los usos del suelo y, en su caso, de las construcciones e instalaciones existentes.

2.º Identificación catastral de la parcela o parcelas objeto de la actuación, con indicación de la superficie de la misma.

3.º Definición de las características del uso para el que se solicita autorización, así como de los parámetros edificatorios relativos a la ocupación de parcela, edificabilidad, retranqueos a linderos y a dominio público, altura, materiales y otros que sean necesarios en relación con los establecidos en el planeamiento urbanístico.

5.º Dotación de servicios que pretende realizarse para el funcionamiento del uso pretendido y sus afecciones a las redes de servicios.

6.º Salvo para los usos previstos en el artículo 356 justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable así como de las específicas circunstancias de interés público que concurran.

3. Será preceptivo someter a información pública, durante un período de quince días, y mediante su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren sin embargo expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización (art. 132,b) TROTU).

4. Cuando la facultad de autorizar compete al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos (art. 132,c) TROTU), salvo que el peticionario opte por solicitar previamente la autorización, aportando la documentación a que se refiere el apartado 2 y no la exigida para la solicitud de licencia por la normativa correspondiente.

Artículo 330. Condiciones para la autorización.

Para que puedan ser autorizados usos en suelo no urbanizable mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior deben cumplirse las condiciones señaladas en el planeamiento territorial y urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y, al menos, las siguientes:

a) Las relativas a la superficie mínima de parcela, ocupación máxima de ésta y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros elementos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise el uso para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

Sección 3.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 331. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de especial protección.*

1. En suelo no urbanizable de especial protección se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan general de Ordenación:

a) Usos permitidos: los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de construcción o instalación.

b) Usos autorizables. Podrán tener dicha consideración los siguientes:

1.º La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigentes en su momento.

2.º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección y se justifique la imposibilidad de utilizar suelo con menor grado de protección.

3.º Actividades de interés público o social que sirvan para potenciar los valores objeto de la protección que no supongan un deterioro para los mismos.

4.º Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, sin cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin.

5.º Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes, con cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación. El Plan general de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

6.º La construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional en las condiciones señaladas en el artículo 149

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique el Plan General de Ordenación y en las condiciones que éste señale.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores en los términos que disponga el Plan general de ordenación y, en particular, la vivienda unifamiliar y las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de especial protección, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan especial para su implantación.

Sección 4.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de interés

Artículo 332. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de interés.*

1. En suelo no urbanizable de interés se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan general de Ordenación:

a) Usos permitidos. Los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de construcción o instalación.

b) Usos autorizables. Podrán tener dicha consideración los siguientes:

1.º La vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en los artículos 148, 149 y 321

2.º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 324 y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.

3.º Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social conforme a lo dispuesto en el artículo 325

4.º Usos industriales.

5.º Usos agrícolas, ganaderos y forestales.

6.º Las actividades extractivas.

7.º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación. El Plan general de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique el Plan General de Ordenación y en las condiciones que éste señale.

d) Usos prohibidos: todos los no citados en las letras anteriores, en los términos que señale el Plan general de Ordenación.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de interés, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan especial para su implantación.

Sección 5.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de costas

Artículo 333. Zona de servidumbre de protección.

1. En la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre definida en la legislación en materia de costas sólo podrán autorizarse los usos y con las condiciones que dicha normativa permita.

2. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 328 y para su resolución se seguirá la tramitación prevista en el artículo 329 resolviendo sobre la misma el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando el uso sea autorizable, previos informes sucesivos de:

a) La Demarcación de Costas de Asturias sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.

b) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

3. Para los demás aspectos relativos a esta autorización se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de costas.

Artículo 334. Zona de protección específica.

1. Se entenderá por zona de protección específica una franja de cien metros de anchura, medidos en proyección horizontal, a contar desde el final de la servidumbre de protección a que se refiere la Ley de Costas (art. 134.1 TROTU).

2. Dicha franja formará parte del suelo no urbanizable de costas salvo en aquellas zonas en que el Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano aprecie que no es necesaria su inclusión en dicha categoría por la especial configuración de la costa, la topografía circundante y otras circunstancias que aprecie.

3. En esta zona, cualquier uso autorizable, con excepción de los cultivos y plantaciones, deberá ser objeto de autorización específica por el titular de la Consejería competente en

materia de ordenación del territorio y urbanismo, que la concederá con carácter excepcional y sólo en aquellos supuestos en que su utilidad pública o interés social lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos. Esta autorización sustituirá a la autorización específica regulada en el artículo 131 del texto refundido (art. 134.2 TROTU), y para su resolución se seguirá la tramitación prevista en el artículo 329.

Si en el plazo de dos meses desde la entrada de la solicitud en su Registro no se hubiera notificado el acuerdo del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se podrá entender desestimada la solicitud (art. 134.5 TROTU).

4. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación en aquellos supuestos en que la franja a que hace referencia este artículo no tenga la condición de suelo no urbanizable de costas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto para el régimen de usos de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y al general de autorizaciones previas.

5. Los usos para vivienda y actividades compatibles con la misma que se produzcan en núcleos rurales gráficamente delimitados con precisión suficiente en el planeamiento podrán ejecutarse con arreglo al régimen ordinario previsto para el suelo no urbanizable, sin necesidad de solicitar la autorización específica regulada en este artículo (art. 134.3 TROTU).

6. Fuera de los núcleos rurales no se autorizarán en ningún caso usos residenciales ni caravanas o instalaciones semejantes. Podrá autorizarse, con sujeción en todo caso al procedimiento establecido en el presente artículo, la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística (art. 134.4 TROTU).

Artículo 335. Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de costas.

1. En el suelo no urbanizable de costas el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 123 del texto refundido y en el Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, las siguientes determinaciones:

a) Usos permitidos: agrícolas y forestales que no comporten edificación (art. 135.1.a) TROTU).

b) Usos autorizables: accesos rodados y peatonales a la costa, los primeros con carácter más restrictivo, diferenciando el tramo de costa de que se trate y la proximidad a las playas. Más allá de la franja de quinientos metros se podrá considerar como usos autorizables las edificaciones para uso agrícola y ganadero sin carácter industrial (art. 135.1.b) TROTU).

c) Usos incompatibles y prohibidos: los restantes usos, en especial la edificación residencial salvo en los núcleos rurales y las caravanas e instalaciones semejantes (art. 135.1.c) TROTU).

2. El régimen de usos del Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano será el establecido en el apartado 1, si bien, podrán incluirse como usos autorizables aquellos que resulten de las actuaciones previstas en el mismo y que no necesiten para su realización de un nuevo instrumento de planeamiento.

3. Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 del texto refundido. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2, podrá solicitarse autorización específica al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos establecidos en el artículo 134 de ese mismo texto. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística (art. 135.2 TROTU) en cualquier ámbito del suelo no urbanizable de costas.

4. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de planeamiento general, o que no recojan en el planeamiento general la categoría de suelo no urbanizable de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en el Plan territorial especial de Ordenación del Litoral Asturiano con la excepción de los núcleos rurales tradicionales y del suelo que se clasifique como urbano (art. 135.3 TROTU).

Sección 6.ª Régimen específico del suelo no urbanizable de infraestructuras

Artículo 336. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de infraestructuras.*

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, en suelo no urbanizable de infraestructuras el planeamiento señalará el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.

b) Usos autorizables. Podrán tener dicha consideración los siguientes:

1.º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengam amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 324.

2.º Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

3.º Usos agrícolas, ganaderos y forestales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

4.º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique el Plan General de Ordenación y en las condiciones que éste señale.

d) Usos prohibidos: Todos los no citados en las letras anteriores.

Sección 7.ª Núcleos rurales

Artículo 337. *Determinaciones sobre los usos en núcleos rurales.*

En los núcleos rurales el planeamiento general deberá señalar el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: el residencial y todos aquellos que el Plan general de Ordenación señale como compatibles con él, en desarrollo del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.

b) Usos incompatibles y prohibidos: los restantes usos, conforme establezca el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo urbanizable

Artículo 338. *Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en los términos previstos en los apartados siguientes. Además, tendrán derecho a promover su transformación de conformidad con lo que el Plan general de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate al amparo del artículo 62 a) del texto refundido (art. 139.1 TROTU) mediante las determinaciones relativas a la ordenación general en suelo urbanizable sectorizado, salvo que el Plan ya lo hubiese ordenado detalladamente.

En el supuesto de que se trate de suelo urbanizable no sectorizado, los propietarios podrán instar de la Administración urbanística actuante la aprobación del correspondiente Plan Parcial que delimite el sector o sectores correspondientes y establezca la ordenación detallada de alguno o varios de ellos, de conformidad con lo que el Plan general de Ordenación haya dispuesto para los terrenos cuya sectorización se proponga.

2. En el suelo urbanizable prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (art. 139.2 TROTU). Las limitaciones a la posible autorización contempladas en este apartado serán de aplicación cuando la ordenación detallada de los sectores prioritarios no estuviese prevista en el Plan general de Ordenación.

3. En el suelo urbanizable no prioritario, sectorizado o no, podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable. En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del suelo urbanizable no prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana (art. 139.3 TROTU). Se asignará el régimen de usos previsto para la categoría de suelo no urbanizable de interés.

4. No será necesario el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias a que se hace referencia en el apartado anterior en el supuesto de que el concejo correspondiente tuviera delegada la competencia para la autorización de usos en suelo no urbanizable.

Artículo 339. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

1. Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan general de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes derechos:

a) Urbanizar el polígono o Unidad de Actuación en que se encuentren sus terrenos para que alcancen la condición de solar.

b) Edificar en los terrenos, en las condiciones y plazos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística, el aprovechamiento urbanístico que les sea susceptible de apropiación conforme al apartado primero del artículo siguiente.

2. El derecho a urbanizar se adquiere una vez aprobados el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, el instrumento de gestión urbanística correspondiente y el proyecto de urbanización. El derecho a edificar se adquiere una vez:

a) Obtenida la licencia urbanística correspondiente.

b) Cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización señalados en el artículo siguiente.

3. En todo caso, no podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, alternativamente, mediante aval, afección real registral, u otras garantías establecidas por importe del coste total de las obras de urbanización, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante.

Artículo 340. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan general de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en

la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

a) La transformación de suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios (art. 140.2 TROTU).

El propietario podrá adquirir, mediante Convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos del apartado 2 del artículo 119 de este texto refundido. Del mismo modo podrá adquirir dicho aprovechamiento en los sectores destinados íntegramente a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

b) Asimismo, cederán obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al aprovechamiento que exceda del aprovechamiento medio del polígono o Unidad de Actuación para compensar a propietarios integrados en polígonos o unidades de actuación con déficit de aprovechamiento en relación con el aprovechamiento medio.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono o Unidad de Actuación en el que sus terrenos resulten incluidos (art. 140.1.a) TROTU).

d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que, en su caso, el planeamiento general incluya o adscriba al polígono, Unidad de Actuación correspondiente, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el planeamiento (art. 140.1.b) TROTU).

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o Unidad de Actuación (art. 140.1.d) TROTU).

f) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan general de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio.

No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación (art. 140.1.c) TROTU). En tales supuestos, el Plan general de Ordenación determinará la parte proporcional de gastos que corresponderá abonar a los propietarios de cada sector, atendiendo a criterios de superficie, de edificabilidad y otros requerimientos de cada sector. Si el Plan General de Ordenación no determinase dicha proporción se resolverá con el primero de los Planes Parciales que desarrollen dicho ámbito territorial.

g) Costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación correspondiente (art. 140.1.e) TROTU) según las siguientes reglas:

1.^a El deber de urbanización alcanza a todos los terrenos del ámbito, salvo los destinados a sistemas generales.

2.^a La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios, salvo lo que exceda del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio del ámbito o sector.

h) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística (art. 140.1.f) TROTU).

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Artículo 341. *Principios generales.*

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la normativa territorial y urbanística o, en virtud de la misma, en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (art. 117.1 TROTU).

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones en la legislación y el planeamiento urbanísticos no conferirá derecho a los propietarios a obtener indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística (art. 117.2 TROTU).

Artículo 342. *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

1. El Plan General de Ordenación fijará unos plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que no podrán superar los establecidos en las siguientes reglas:

a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo, deberá señalarse un plazo para su formulación. En su defecto, dicho plazo no será superior a:

1.º Dos años desde la entrada en vigor del Plan general de Ordenación en el caso de los estudios de Detalle.

2.º Tres años desde la entrada en vigor del Plan general de Ordenación en el caso de los Planes Parciales y Especiales.

b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo:

1.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan general de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada no deba completarse por un estudio de detalle o un Plan especial. El plazo se reducirá a dos en las parcelas que ya tengan la condición de solar a la entrada en vigor del Plan.

2.º Seis años desde la entrada en vigor del Plan general de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un estudio de detalle o un Plan especial y los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable para los que el Plan general de Ordenación establezca la ordenación detallada.

3.º Ocho años desde la entrada en vigor del Plan general de Ordenación cuando se requiera la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

c) En relación con el deber de edificación o, en su caso, rehabilitación, en defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan general de Ordenación, para el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos, sin perjuicio del cumplimiento del cómputo total de plazos establecido en la letra anterior.

d) En todo caso, para el suelo urbanizable prioritario el plazo para el cumplimiento del deber de edificación no podrá ser superior a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En caso de incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar por el transcurso del plazo para su cumplimiento o el transcurso acumulado de los plazos para la presentación del instrumento de planeamiento de desarrollo o para cumplir los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 514.

3. Antes de la conclusión de los plazos señalados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se podrán solicitar prórrogas por circunstancias sobrevenidas.

Artículo 343. *Deberes derivados de la normativa sectorial.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio cultural y sobre rehabilitación urbana.

2. El suelo estará sujeto, con independencia de su clasificación urbanística, a las vinculaciones derivadas de la legislación en materia de costas, aguas, infraestructuras, y demás normas sectoriales que incidan sobre el uso de los terrenos. Estos deberes se recogerán en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su directa observancia.

Artículo 344. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos (art. 142 TROTU). A tales efectos, se entenderá que los inmuebles reúnen condiciones de seguridad, cuando sus características constructivas aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población, reúnen condiciones de salubridad cuando sus características higiénicas aseguran la salud de sus usuarios y de la población, y reúnen condiciones de ornato público cuando sus características estéticas satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

2. Cuando carezcan de las condiciones señaladas en el apartado anterior, los propietarios deberán emprender las acciones necesarias de rehabilitación para que las recuperen.

Artículo 345. *Límite de los deberes de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación (primer párrafo artículo 143.1 TROTU).

2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan de dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras impuestas (art. 143.2 TROTU).

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio (art. 143.3 TROTU).

Artículo 346. *Informe técnico sobre el estado de conservación de las construcciones y edificaciones.*

1. Los concejos podrán, mediante Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente (segundo párrafo artículo 143.1 TROTU).

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

a) La adecuación del inmueble a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad.

b) En su caso, las medidas recomendadas, priorizadas en su caso, para que se alcancen tales condiciones según el destino propio de la construcción o edificación.

c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos no requerirá el visado colegial.

4. Los Ayuntamientos 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.

5. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Artículo 347. *Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación de las edificaciones.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación y rehabilitación por las razones reguladas en el artículo 345 o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme a la normativa reguladora de las mismas que establezca cada Administración (art. 144.1 TROTU).

2. Los Ayuntamientos podrán bonificar las tasas por expedición de licencias de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas (art. 144.2 TROTU), en el marco de la normativa de Régimen Local.

3. Las políticas de ayudas económicas que instrumente el Principado de Asturias para conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos declarados Bien de Interés Cultural e incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, así como a los inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico y ponderarán la corresponsabilidad financiera que en dichas actuaciones asuman los entes locales, con arreglo a sus posibilidades (art. 144.3 TROTU).

Artículo 348. *Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

1. La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a las limitaciones y deberes establecidos por la normativa urbanística, en los términos establecidos en la legislación estatal de régimen del suelo y valoraciones (art. 145.1 TROTU).

2. La inscripción registral de las situaciones y actos jurídicos de carácter urbanístico, así como los efectos de la misma, se regirán por su normativa específica (art. 145.2 TROTU).

3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en la normativa estatal sobre régimen de suelo y valoraciones. Su incumplimiento facultará a los adquirentes para ejercer las acciones previstas en la misma normativa. A tales efectos, en tales enajenaciones deberá adjuntarse al título la cedula o el certificado urbanístico (art. 145.3 TROTU).

Artículo 349. *Declaración de obra nueva.*

Para las escrituras de obra nueva se estará a lo dispuesto en la normativa estatal sobre régimen de suelo y valoraciones (art. 146 TROTU).

TÍTULO V
Gestión urbanística

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 350. *Contenido de la gestión urbanística.*

1. La gestión urbanística comprende las actividades de ejecución del planeamiento que lleven a la urbanización o a la conversión en solares de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, a la edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección (art. 147.1 TROTU).

2. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística tendrá por objeto el desarrollo de los procedimientos y actividades de ejecución de planeamiento tendentes a lograr:

a) El costeamiento y, en su caso, ejecución de la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluyendo la cesión de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

b) La edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios en los plazos que se establezcan.

3. La gestión del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado tendrá por objeto el desarrollo de los procedimientos y actividades de ejecución de planeamiento tendentes a lograr:

a) La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales y locales y aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración urbanística actuante.

b) La distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados.

c) El costeamiento y, en su caso, ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito y, cuando proceda, el refuerzo de éstos.

d) El costeamiento y ejecución de la urbanización de manera que se garantice la conversión en solares de los terrenos.

e) La edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección en los plazos que se establezcan.

4. La gestión del suelo no urbanizable se regirá por su normativa específica (art. 147.2 TROTU). Tiene como objetivo la utilización racional de esta clase de suelo y los recursos que éste alberga.

A los efectos de este apartado, se entenderá por normativa específica lo dispuesto a tal fin en:

a) La normativa territorial y urbanística.

b) La normativa sectorial que afecte al suelo no urbanizable.

c) Los instrumentos de la ordenación territorial, especialmente en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, y de la planificación sectorial.

d) Los instrumentos de la ordenación urbanística.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, sobre el suelo no urbanizable se podrán emplear los mecanismos de gestión previstos en este título cuando se trate de obtener suelo para dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 351. *Titularidad de la gestión urbanística.*

1. La dirección y responsabilidad de la gestión urbanística corresponderá en todo caso a la Administración Pública, a la que incumbe asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por la normativa y el planeamiento urbanístico, así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares. La Administración pública podrá asumir

también, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados (art. 147.3 TROTU).

2. A fin de garantizar los intereses públicos supramunicipales, especialmente en lo relativo a la vivienda, el medio ambiente y la ordenación del territorio, el Principado de Asturias intervendrá en la gestión urbanística cuando lo haga necesario la inactividad de los entes locales, en los términos previstos en la normativa territorial y urbanística (art. 147.4 TROTU).

3. Sin perjuicio de la dirección y responsabilidad públicas, se promoverá la colaboración de los propietarios y de otros particulares en el desarrollo de la gestión urbanística (art. 147.5 TROTU).

Artículo 352. Modalidades de gestión urbanística.

La gestión urbanística puede desarrollarse mediante las siguientes modalidades de actuación:

a) Actuaciones sistemáticas, mediante polígonos o unidades de actuación, que tienen por objeto ejecutar la urbanización del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable y el cumplimiento de los demás deberes inherentes al estatuto de la propiedad del suelo.

b) Actuaciones asistemáticas, que tienen por objeto:

1.º La edificación o, en su caso, rehabilitación de las edificaciones.

2.º Las obras accesorias y de escasa entidad precisas para completar o terminar la urbanización del suelo urbano consolidado.

3.º La regularización, mediante normalización de fincas, de la configuración física de las parcelas en suelo urbano consolidado.

4.º La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas locales en suelo urbano consolidado mediante expropiación.

5.º La obtención de terrenos afectados por el planeamiento urbanístico a sistemas generales, mediante expropiación cuando no estén adscritos a polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

6.º La ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales.

7.º La constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo mediante expropiación, sobre las reservas previamente delimitadas por el planeamiento general.

Artículo 353. Sujetos de la gestión urbanística.

Son sujetos de la gestión urbanística:

a) Las Administraciones urbanísticas actuantes y las entidades dependientes de las mismas, así como las gerencias y sociedades urbanísticas que incluyan entre sus fines la gestión urbanística.

b) Los consorcios urbanísticos.

c) Los propietarios de terrenos afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.

d) Los urbanizadores, que son las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, sean o no propietarias de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contraen la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

e) Los edificadores o rehabilitadores, que son las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, sean o no propietarias de los inmuebles afectados por una actuación edificatoria o rehabilitadora, contraen la responsabilidad de su edificación o rehabilitación, asumiendo las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

f) Los constructores, que son las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización, edificación y rehabilitación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Artículo 354. *Presupuestos jurídicos de las actuaciones de urbanización y edificación.*

1. Con la excepción de los usos y obras provisionales, la ejecución de actuaciones de urbanización o edificación requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico exigible en cada caso y además, cuando sea necesaria, la delimitación del polígono o Unidad de Actuación (art. 148.1 TROTU).

2. Se actuará necesariamente mediante polígonos o unidades de actuación en el suelo urbanizable, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, y en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en que el Plan general lo establezca mediante la delimitación de las correspondientes unidades, en los términos de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 150 del texto refundido (art. 148.2 TROTU), así como en los demás ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que se procederá a la delimitación de dichas unidades a través de planeamiento de desarrollo o del procedimiento previsto para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

3. En suelo urbano consolidado no se requiere la delimitación de ámbito de gestión alguno. Potestativamente, se podrá utilizar el procedimiento de normalización de fincas en aquellos ámbitos que únicamente requieran adaptar la realidad física de los terrenos a las determinaciones del planeamiento.

Artículo 355. *Planeamiento exigible para ejecutar actuaciones de gestión.*

1. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan especial o estudio de detalle (art. 149.1 TROTU).

2. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación de un Plan Parcial. La aprobación del Plan Parcial podrá ser simultánea a la del Proyecto de Actuación o instrumento análogo de gestión (art. 149.2 TROTU). A tales efectos:

a) En suelo urbanizable sectorizado se requerirá la aprobación definitiva de un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, salvo en aquellos sectores en que ésta haya sido ya establecida por el Plan general de Ordenación.

b) En suelo urbanizable no sectorizado se requerirá la aprobación definitiva de un Plan Parcial que delimite el sector y establezca la ordenación detallada.

c) En su caso, se podrá requerir, además, la aprobación de un estudio de detalle, cuya tramitación podrá ser también simultánea a la del Proyecto de Actuación.

3. En función de las atribuciones de cada una de las figuras, los Planes especiales de actuación urbanística concertada o de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas también habilitarán para el desarrollo de la gestión siempre que establezcan la ordenación detallada del ámbito correspondiente.

4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes especiales (art. 149.3 TROTU) o, cuando se estén incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable, mediante el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO II

Actuación mediante polígonos o unidades de actuación

Sección 1.ª Polígonos y unidades de actuación

Artículo 356. *Concepto.*

Los polígonos y unidades de actuación son ámbitos de gestión urbanística contemplados para las actuaciones sistemáticas, sobre los que se ejecutarán las determinaciones del planeamiento urbanístico que contenga la ordenación detallada de los terrenos, mediante los sistemas de actuación.

Artículo 357. Requisitos de los polígonos y unidades de actuación.

1. Los polígonos de actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones físicas y las características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento (art. 150.1.a) TROTU).

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización (art. 150.1.b) TROTU) vinculados a la ejecución de la ordenación urbanística establecida.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación (art. 150.1.c) TROTU).

2. Cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas (art. 150.2 TROTU) en suelo urbano no consolidado y siempre y cuando se favorezca con ello la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

3. A los fines de lo establecido en los apartados anteriores, se estará a las siguientes condiciones:

a) Los sectores de suelo urbanizable constituirán, al menos, un polígono de actuación. Dichos polígonos podrán dividirse en unidades de actuación.

b) En suelo urbano no consolidado sólo será precisa la delimitación de unidades de actuación.

4. No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos (art. 150.3 TROTU).

5. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales que no se adscriban a efectos de su gestión, quedarán incluidos en polígonos o, en los supuestos previstos en el apartado 2 de este mismo artículo, unidades de actuación.

6. No podrán delimitarse polígonos o unidades en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido (art. 150.5 TROTU). A tales fines, para favorecer la correcta equidistribución de cargas y beneficios, la delimitación de polígonos y unidades de actuación habrá de respetar:

a) Cuando se divida un sector de suelo urbanizable en varios polígonos, el aprovechamiento total asignado a cada uno de ellos habrá de ser equiparable. Excepcionalmente, cuando el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa equiparación por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido, se podrá permitir la delimitación de polígonos en los que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea inferior al quince por ciento de este último.

b) Cuando se delimiten unidades de actuación en el interior de polígonos de actuación o se agrupen unidades de actuación de suelo urbano no consolidado para favorecer la gestión, la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector o de la agrupación de unidades de actuación sobre su superficie no podrá ser superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento lo justifique en los términos señalados en la letra anterior.

Artículo 358. *Procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.*

1. Los polígonos o unidades de actuación podrán delimitarse en el Plan General de Ordenación, en el Plan Parcial o en una modificación de éstos, o, en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado por cualquiera de los mismos procedimientos (art. 151.1 TROTU).

2. Cuando no se contuviera en el planeamiento, sin necesidad de acudir al procedimiento de modificación de planeamiento, la delimitación de polígonos o unidades de actuación se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días (art. 151.2 primer párrafo TROTU), conforme a las siguientes reglas y trámites, que resultarán también de aplicación a los supuestos en que se quisiera modificar la establecida en el planeamiento:

a) El órgano municipal competente o, en el caso de actuaciones urbanísticas concertadas, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias resolverán sobre la aprobación inicial y dispondrá la apertura de un período de información pública.

b) En todo caso, la Administración deberá notificar personalmente la aprobación inicial y la convocatoria de la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación. Para estos propietarios, el plazo de la información pública empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación (art. 151.2 segundo párrafo TROTU), salvo que ésta sea anterior a la publicación de los anuncios de información pública, en cuyo caso se estará a la fecha de dicha publicación.

3. La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de las solicitudes de delimitación presentadas por particulares respecto a sectores en los que ya esté aprobado el planeamiento general o de desarrollo exigible para llevar a cabo actuaciones de gestión. Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente, (art. 151.3 TROTU), salvo que ya existiese una delimitación previa, en cuyo caso se entenderá desestimada la solicitud. El plazo para la notificación de la resolución comenzará a contar desde la fecha de entrada en el registro municipal de la documentación completa.

4. Una vez aprobada inicialmente la solicitud, la Administración actuante deberá someterla a información pública conforme a lo dispuesto para el planeamiento y proyectos de iniciativa particular (art. 151.4 TROTU), aun cuando la aprobación inicial se produzca por silencio. Producida la aprobación inicial por silencio y sin perjuicio del deber de la Administración, los particulares podrán proceder con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 267

5. Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las limitaciones establecidas en el artículo 95 del texto refundido (art. 151.5 TROTU).

Artículo 359. *Procedimiento para la subdivisión de sectores.*

El procedimiento del artículo anterior será asimismo aplicable a la subdivisión de sectores cuando no estuvieren gráficamente recogidos los espacios resultantes en el Plan general de Ordenación (art. 151.6 TROTU), y siempre que se trate de sectores delimitados en suelo urbanizable sectorizado por el Plan general de Ordenación.

Artículo 360. *Cómputo de la superficie de los terrenos en orden a la adopción de acuerdos.*

1. Cuando la normativa urbanística requiera, para una determinada actuación, que estén de acuerdo los propietarios que representen un determinado porcentaje de la superficie de un polígono, Unidad de Actuación u otro ámbito espacial, y alguna de las fincas incluidas en el mismo pertenezcan pro indiviso a varias personas, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que corresponda a los comuneros que se hayan manifestado a

favor de la actuación proyectada, queda incluida en el grupo de los terrenos cuyos propietarios son favorables a la actuación, sin necesidad de que todos los comuneros estén de acuerdo ni de que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables al mismo.

2. Cuando existan discrepancias entre lo señalado en los instrumentos de la ordenación y la gestión urbanística y la superficie real de los terrenos, a los efectos de cómputo de superficies, se tendrá en cuenta la existente en la realidad física, mediante su levantamiento en plano topográfico.

Artículo 361. *Polígonos o unidades de actuación con exceso de aprovechamiento real.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono o Unidad de Actuación excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante (art. 155.1 TROTU).

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación y afectados a dotaciones urbanísticas públicas, ya sean sistemas locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación, o a ampliar el patrimonio de suelo de la Administración urbanística actuante (art. 155.2 TROTU).

3. Los propietarios señalados en el apartado anterior participarán en los costes de urbanización del polígono o Unidad de Actuación respectivos en proporción a los aprovechamientos que les correspondan (art. 155.3 TROTU).

Artículo 362. *Polígonos o unidades de actuación con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, la diferencia se hará efectiva con arreglo a la modalidad de actuación que la Administración urbanística entienda más adecuada, de entre las previstas en el siguiente apartado (art. 156.1 TROTU).

2. La Administración urbanística podrá proceder, indistintamente, para compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos urbanísticos no materializables, a la disminución de la carga de urbanizar en cuantía igual al valor de la diferencia de aprovechamientos, en cuyo caso la disminución será sufragada por la Administración actuante, o bien a hacer efectiva la diferencia en otros polígonos o unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, o bien mediante el abono en metálico de su valor urbanístico (art. 156.2 TROTU). En cualquier caso, la Administración deberá justificar adecuadamente la equivalencia de las prestaciones y la valoración de los aprovechamientos.

3. Asimismo, la Administración actuante podrá utilizar, a su elección y simultáneamente, más de una modalidad de las descritas en el apartado anterior para hacer efectiva la compensación.

Artículo 363. *Aprovechamiento correspondiente a los bienes de dominio público.*

1. Cuando en un polígono o Unidad de Actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos (art. 157.1 TROTU).

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la Administración urbanística actuante (art. 157.2 TROTU).

3. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición de los bienes de dominio público desafectados, se presume su adquisición gratuita.

Sección 2.ª Sistemas de actuación

Artículo 364. Tipos.

1. En el suelo urbanizable prioritario, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme a las disposiciones del capítulo III de este título (art. 153.1 TROTU).
2. En el resto del suelo urbanizable o en el suelo urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso (art. 153.2 TROTU).
3. A los efectos establecidos en el apartado 2 anterior, los sistemas de actuación son los siguientes (art. 153.3 TROTU):
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.

Artículo 365. Elección del sistema de actuación.

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, especial, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes. Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan general de Ordenación (art. 154 TROTU).
2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, la elección del sistema de actuación se llevará a cabo:
 - a) Al aprobarse el planeamiento general en suelo urbano no consolidado y en aquellos sectores de suelo urbanizable en los que establezca la ordenación detallada.
 - b) Con la aprobación del planeamiento de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, Especial.
 - c) Con la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.
3. La elección del sistema de actuación es competencia de la Administración urbanística actuante.

Sección 3.ª Entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 366. Concepto y tipos.

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las asociaciones de propietarios y otros interesados que, preceptiva o voluntariamente, se constituyan para, en las actuaciones sistemáticas, garantizar la gestión, ejecución y conservación de la urbanización así como, en su caso, de la edificación.
2. En función del sistema de actuación mediante el que se actúe, son entidades urbanísticas colaboradoras:
 - a) Las Juntas de Compensación en el sistema de compensación.
 - b) Las asociaciones que, en su caso, formen los propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación.
 - c) Las entidades de conservación de la urbanización.
 - d) Las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales.
3. En el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, cuando los propietarios no asuman la ejecución del polígono o unidad de actuación, podrán llegar a los acuerdos de colaboración, entre sí y con el urbanizador, que libremente pacten.

Artículo 367. Régimen jurídico.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, dependiendo en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por sus propios estatutos que habrán de ajustarse a lo dispuesto con carácter general en esta sección y con carácter específico en lo dispuesto en los capítulos III y IV de este título para cada sistema de actuación.

3. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración actuante. Asimismo deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como nombre, domicilio social, fines, concejo en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

b) Condiciones de incorporación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.ª Debe reconocerse el derecho de los propietarios incluidos en la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, a incorporarse a la misma con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores, pudiendo establecerse condiciones temporales para dicha incorporación.

2.ª Pueden regularse condiciones para la incorporación de personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de la actuación.

c) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.ª Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración actuante, deben ser representados por una persona física.

2.ª En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actúan quienes ostenten su representación legal.

3.ª Cada cotitular de una finca o derecho representará individualmente la parte de los mismos que le corresponda.

d) Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

e) Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad.

f) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

g) Normas sobre duración, disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

4. Las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se regirán, en lo no establecido por la normativa territorial y urbanística, por la legislación general de asociaciones, debiendo cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Deberán ser entidades sin ánimo de lucro.

b) Habrán de estar plenamente adaptadas a la normativa vigente en materia de asociaciones y estar inscritas como tales en los registros correspondientes.

c) Sus fines habrán de ser exclusivamente los de la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización o el apoyo a la consolidación y competitividad de las empresas ubicadas en el polígono.

d) Sus estatutos habrán de reconocer el derecho a la libre incorporación de propietarios o empresarios ubicados en la zona o polígono industrial, sin que puedan existir diferentes condiciones en función del tipo de asociados.

e) Debe contemplarse estatutariamente que en lo que se refiere a gestión de servicios públicos y conservación de la urbanización cabrá efectuar reclamación ante el Ayuntamiento o Administración urbanística actuante responsable de la zona o polígono industrial.

f) Estatutariamente debe recogerse que en caso de disolución o liquidación, los bienes y derechos de la entidad serán entregados a una entidad colaboradora de conservación del propio polígono o zona industrial o, en su defecto, a la Administración urbanística actuante.

Artículo 368. Constitución.

1. La constitución de las Juntas de compensación y de las Asociaciones de propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus estatutos o la modificación de los mismos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales quedarán constituidas en el momento de la aprobación por la administración urbanística actuante del Convenio que la habilite al efecto.

4. El acuerdo aprobatorio de la constitución o, en el caso de las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, el Convenio habilitante se inscribirán en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias, donde asimismo se archivará un ejemplar de los estatutos de la entidad y, en su caso, de su modificación, autorizado por personal funcionario competente.

5. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del órgano de gobierno de la entidad se inscribirán también en dicho registro.

Artículo 369. Acuerdos.

1. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras serán recurribles ante la Administración urbanística actuante.

2. Los acuerdos de las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se adaptarán conforme a lo dispuesto en sus estatutos y con respecto a lo dispuesto en la legislación general reguladora del derecho de asociación. No obstante, cuando se trate de actuaciones de conservación del dominio público o de gestión de servicios públicos, las entidades actuarán bajo la tutela de la Administración titular de los mismos, ante la que podrá reclamarse.

Artículo 370. Transmisiones.

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 371. Disolución.

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y demás interesados y al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

2. Asimismo, cuando se trate de entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se estará a lo dispuesto en la legislación general de asociaciones.

Sección 4.ª Gastos, garantías y ejecución de la urbanización

Artículo 372. Gastos de urbanización.

1. Se entenderá por gastos de urbanización todos aquellos necesarios para la gestión urbanística y, en particular, los relativos a la ejecución de la urbanización. Deben respetar el equilibrio de cargas y beneficios previsto en el Plan general de Ordenación.

2. En los gastos de urbanización se comprenden los conceptos vinculados a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas y los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización, en los términos establecidos en los apartados siguientes.

3. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden el coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en la legislación sobre haciendas locales (art. 158.a) TROTU). A tales efectos, quedarán comprendidos, al menos, los siguientes conceptos:

a) Las obras de ejecución o adaptación de las vías públicas conforme a lo establecido en la ordenación urbanística, entendiéndose incluidas:

1.ª La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras, aparcamientos, recorridos peatonales y carriles especiales para el transporte colectivo, bicicletas u otros sistemas alternativos de movilidad.

2.ª La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos que se realicen sobre las vías públicas.

3.ª La plantación de arbolado y demás especies vegetales de carácter ornamental.

4.ª La conexión con el sistema general de vías públicas.

5.ª El refuerzo del sistema general de vías públicas cuando sea exigible.

b) La ejecución, modificación o ampliación de las redes de servicios urbanísticos previstos en el planeamiento o que sean exigibles por la normativa sectorial, incluida la construcción de las canalizaciones de las redes, y al menos de:

1.º Abastecimiento de agua incluidas, en su caso, su captación, depósito, tratamiento y distribución, instalaciones de riego e hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, así como las instalaciones de depuración.

3.º Infraestructura eléctrica, que comprende la totalidad de la obra civil, las canalizaciones y arquetas, así como los locales necesarios para instalar los centros de transformación, en su caso.

4.º Alumbrado público, incluyendo la obra civil, la instalación de la red de alimentación y de iluminación.

5.º Distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o por la normativa sectorial.

6.º Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

7.º Refuerzo del sistema general de servicios urbanos cuando sea exigible.

c) La ejecución o recuperación de las zonas verdes y los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1.º La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2.º La jardinería.

3.º El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4.º El mobiliario urbano.

d) La colocación de un punto de apoyo para levantamientos cartográficos, verificado por la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias para su inclusión en la Red general del Principado de Asturias, cuando la superficie del ámbito objeto de urbanización sea superior a una hectárea.

e) Las obras o actuaciones que sean exigibles en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación.

4. Asimismo, se entenderán incluidos en los gastos de urbanización los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos (art. 158.1.b) TROTU), así como los demás gastos que procedan en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución, como la extinción de servidumbres y de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, salvo cuando sean imputables a propietarios concretos del ámbito de la actuación, o el traslado y, en su caso, cese de actividades.

b) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1.º Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2.º Gastos de elaboración de los Planes Parciales y especiales, estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y los gastos originados por la compensación o reparcelación (art. 158.1.c) TROTU).

3.º Gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

4.º Gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad y con el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

5.º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

6.º En el Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, la retribución del agente urbanizador distinto de los propietarios.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización, incluido el control de calidad, hasta su recepción por la Administración actuante.

Artículo 373. Ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su domicilio habitual y permanente conforme a la legislación sobre viviendas protegidas, se deben garantizar sus derechos de realojamiento y retorno según lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 374. Atribución de los gastos de urbanización.

1. Con carácter general, los gastos de urbanización deben ser sufragados por los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística.

2. La Administración urbanística actuante está exenta de sufragar los gastos de urbanización correspondiente a los terrenos que obtenga por cesión obligatoria en cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Los gastos de ejecución, modificación o ampliación de las redes de servicios urbanísticos previstos en el planeamiento podrán ser repercutidos a las entidades titulares o concesionarias de los mismos con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente

4. Los gastos de instalación, modificación o ampliación de las redes de servicios no previstos en el planeamiento urbanístico corresponden en todo caso a las entidades titulares o concesionarias de dichos servicios.

Artículo 375. Repercusiones de gastos de urbanización a las entidades titulares o concesionarias de los servicios urbanísticos.

1. A los efectos del cumplimiento del régimen establecido para la repercusión de los gastos de urbanización a las entidades titulares o concesionarias de los servicios urbanísticos, el diseño de la solución técnica y la ejecución, modificación o ampliación de las

infraestructuras necesarias se realizará de forma consensuada entre la empresa suministradora y los propietarios del polígono o unidad de actuación, ajustándose a las determinaciones que establezca el planeamiento urbanístico, y de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la entidad distribuidora y aprobadas por la Administración competente.

2. Corresponderá a la entidad titular o concesionaria del servicio, dentro del polígono o unidad de actuación, el diseño y ejecución de los proyectos, obras e instalaciones necesarios que no sean obra civil a fin de lograr la conexión de la red, incluidas las instalaciones de extensión y los refuerzos que resulten procedentes, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, incluidas sus ampliaciones y refuerzos.

3. Los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística asumirán los costes derivados de las obras civiles correspondientes a la prestación del servicio, aportarán las autorizaciones que procedan y cederán a la entidad suministradora las instalaciones para la distribución y, en su caso, extensión.

4. Los gastos de entre los citados que, correspondiendo a la entidad titular o concesionaria del servicio, hayan sido financiados por los propietarios o por quien asuma la urbanización, podrán ser acreditados mediante las facturas o certificaciones que reflejen el coste de la ejecución material de la implantación de los servicios urbanos, a efectos de su pago por la entidad prestadora del servicio.

5. Cuando la entidad titular o concesionaria del servicio considere oportuno dar una dimensión a la red superior a la necesaria para atender la demanda solicitada, la empresa distribuidora costeará dicha superior dimensión.

Artículo 376. *Pago en terrenos de los gastos de urbanización.*

1. El pago de los gastos de urbanización recogidos podrá realizarse, previo acuerdo entre los propietarios interesados y el agente, público o privado, encargado de la urbanización, cediendo aquéllos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos en la proporción que se estime suficiente para cubrir los citados gastos de urbanización (art. 158.2 TROTU).

2. La valoración de los terrenos edificables o de los aprovechamientos equivalentes a los gastos de urbanización se hará conforme los criterios que estimen las partes o, en su defecto, con arreglo a lo dispuesto en la normativa estatal sobre régimen del suelo y valoraciones. Su importe quedará fijado en el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 377. *Contribuciones especiales.*

Quando se actúe asistemáticamente en suelo urbano consolidado, el coste de completar la urbanización y, en su caso, de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación en materia de haciendas locales.

Artículo 378. *Garantía de la urbanización.*

1. Es finalidad de la garantía de urbanización asegurar ante la Administración actuante la ejecución de la urbanización, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

2. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

3. La garantía de urbanización debe constituirse con arreglo a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular:

1.º Se garantizará el seis por ciento de los costes de urbanización previstos en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, cuando éste sea de iniciativa particular, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada la publicación del mismo a la constitución de la citada garantía.

2.º Se garantizará la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

b) Cuando la Administración actúe a través de una sociedad urbanística, será suficiente con la afectación prevista en el epígrafe c) del apartado 1 del artículo 480 sin necesidad de sustituirla por otra garantía.

c) Cuando en este Reglamento se prevean cuantías y plazos distintos para constituir la garantía, se estará a lo dispuesto en esa regulación particular.

4. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda la Administración actuante, sin que se haya constituido la garantía, aquélla puede acordar la caducidad de los efectos del planeamiento urbanístico legitimador de la actuación o modificar el sistema de actuación, sin derecho a indemnización por el incumplidor.

5. La garantía de urbanización puede constituirse mediante cualquiera de las formas previstas en la normativa sobre contratos de las administraciones públicas.

6. El Ayuntamiento puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística o del proyecto de urbanización correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

7. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 4.

8. La cancelación o devolución de la garantía sólo procede una vez que la Administración actuante haya recibido la urbanización y transcurra el plazo de garantía.

9. En todo lo no regulado en éste artículo, se estará, de forma complementaria, a lo dispuesto en materia de garantías en la normativa sobre contratación administrativa.

Artículo 379. *Garantía de ejecución de la actuación.*

La afectación real o garantía sustitutoria a que hace referencia el epígrafe c) apartado 1 del artículo 480 garantizan en cualquier sistema la ejecución de la actuación correspondiente. Dicha garantía estará sujeta a lo dispuesto en los apartados siguientes del citado artículo.

Artículo 380. *Incumplimiento del pago de los gastos de urbanización.*

Ante el incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, la Administración actuante puede adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:

a) Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.

b) Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.

Artículo 381. *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica la ejecución material del planeamiento general o de desarrollo. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, refiriéndose a todas las determinaciones que el planeamiento prevea (art. 159.1 TROTU).

2. Los Proyectos de Urbanización:

a) Tienen por objeto proyectar técnicamente todos los elementos de la urbanización de manera integral y se redactarán con precisión suficiente para poder ser interpretados y ejecutados por técnicos competentes distintos a su redactor.

b) No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (art. 159.2 TROTU).

c) Se circunscribirán a uno o varios polígonos o unidades de actuación completos de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, aumentado en los suelos exteriores a ellos necesarios para resolver el enlace de los sistemas locales con los generales.

d) Deberán resolver el enlace de las dotaciones públicas, en especial de los servicios urbanos con los de las redes principales de los sistemas generales, acreditar que tienen capacidad y calidad suficiente para atenderlos y reforzar, en su caso, los sistemas generales.

e) Contendrán las determinaciones necesarias para garantizar que las instalaciones de alumbrado público exterior y el número de las mismas contribuyan a la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y a la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y de las propiedades que deben iluminar dichas instalaciones.

3. Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización serán las necesarias, en cada caso, de entre las recogidas en el apartado 3 del artículo 372.

4. Los Proyectos de Urbanización comprenderán la siguiente documentación (art. 159.3 TROTU):

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos del proyecto y de detalle.

d) Mediciones, cuadros de precios y presupuestos.

e) Pliego de condiciones de las obras y servicios.

5. Los Proyectos de Urbanización se formularán por quien ostente la condición de urbanizador.

6. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable. En su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en la normativa territorial y urbanística para los estudios de Detalle, con la particularidad de que el plazo de información pública será de veinte días. Si en el trámite de información pública no se presentan alegaciones, la aprobación inicial de los Proyectos de Urbanización tendrá el valor de aprobación definitiva (art. 159.4 TROTU), salvo que la aprobación inicial se hubiese producido por silencio administrativo.

7. Cuando se requiera trámite ambiental del proyecto de urbanización, la aprobación inicial supondrá la asunción por el Ayuntamiento del estudio de impacto ambiental y su sometimiento a información pública por el mismo plazo que el señalado en el apartado anterior o el superior que establezca la legislación de evaluación de impacto ambiental. Previamente a su aprobación definitiva, se emitirá por la Consejería competente en materia de medio ambiente la correspondiente declaración de impacto ambiental.

8. Aprobado inicialmente el proyecto de urbanización y en ámbitos de más de una hectárea, la Administración urbanística actuante remitirá a la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias la propuesta de punto de apoyo para levantamientos cartográficos para su verificación. Si no se comunica respuesta en el mismo

período que el fijado para la información pública se entenderá adecuada la ubicación propuesta.

9. El acuerdo de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se comunicará al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Artículo 382. *Proyectos de obras ordinarias.*

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente que lo ejecute, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo abarcar, entre otras, las obras necesarias para que un terreno alcance la condición de solar u otras complementarias derivadas del proyecto de edificación (art. 159.5 TROTU).

2. Los proyectos de obras ordinarias se desarrollan en el ámbito territorial que defina el propio proyecto.

3. Los proyectos de obras ordinarias se rigen en cuanto a su contenido por la normativa propia, debiendo respetar y no contradecir las prescripciones contenidas en el planeamiento urbanístico. Asimismo, se sujetarán, en su caso, a la normativa sobre edificación y sobre contratos de las administraciones públicas.

4. Las obras de urbanización accesorias y de escasa entidad en suelo urbano consolidado que permitan a los terrenos adquirir la condición de solar podrán incorporarse al proyecto de edificación con el que se solicite licencia sin que puedan ser consideradas como proyecto de urbanización.

Artículo 383. *Ejecución de la urbanización.*

1. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono o Unidad de Actuación es responsabilidad de quien ostente la condición de urbanizador, sea o no propietario de los terrenos afectados por la actuación urbanística, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios.

2. A tales efectos, el urbanizador puede:

a) Disponer de los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar las obras de urbanización, mediante aportación o transmisión de los terrenos o aprovechamientos urbanísticos por parte de sus propietarios, en pleno dominio o limitada al derecho de superficie u otro derecho real existente o constituido al efecto, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la reparcelación.

b) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que a tales efectos se hayan reservado en los correspondientes instrumentos de gestión para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación. Para tales fines, será precisa la previa inscripción registral del instrumento que establezca la reparcelación.

3. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad de vigilar la ejecución de las obras de urbanización, así como de ordenar, con carácter de gastos de urbanización, las modificaciones respecto de lo ya ejecutado que no se ajuste al proyecto de urbanización aprobado para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables.

Artículo 384. *Incumplimiento de obligaciones por quien ejecute la urbanización.*

1. En caso de que quien, conforme al artículo 389 ostente la condición de urbanizador incumpla las obligaciones, deberes o compromisos asumidos, o cuando incurra en mora, la Administración urbanística actuante declarará formalmente dicha situación, previa audiencia de los interesados, con las consecuencias que legalmente procedan de conformidad con lo establecido en la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de que, en cualquier caso, se proceda a la utilización de los medios de ejecución forzosa, en función del grado y naturaleza del incumplimiento, así como a la ejecución de la garantía establecida.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, la Administración actuante, a la vista de las concretas circunstancias que concurren, podrá conceder una sola prórroga de los plazos de cumplimiento inicialmente establecidos. La concesión de la prórroga requerirá en cualquier caso declaración expresa por parte de la Administración, en la que se constate, cuando haya aumento de los costes de urbanización, la suficiencia de las garantías prestadas y su duración no podrá ser superior al plazo originario.

3. La Administración urbanística actuante velará en todo momento por la correcta ejecución del planeamiento y la suficiencia de las garantías establecidas. A tales efectos, su inactividad o defectuoso proceder podrá determinar responsabilidad por daños frente a terceros, con arreglo al régimen general de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

Sección 5.ª Recepción y conservación de las obras de urbanización

Artículo 385. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones urbanísticas corresponde a la Administración urbanística actuante, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el proyecto de urbanización definitivamente aprobado (art. 195.1 primer párrafo TROTU), según las siguientes reglas:

a) Antes de la recepción de la obra, el urbanizador realizará un levantamiento cartográfico de las obras realizadas conforme a las normas establecidas por la Consejería competente en materia de cartografía. Dicho levantamiento deberá apoyarse en los puntos incluidos en la Red General Cartográfica del Principado de Asturias o los que se incluyan en el polígono o Unidad de Actuación a tal fin.

b) Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones urbanísticas siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás (art. 195.1 segundo párrafo TROTU).

c) Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación sobre contratos de las administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo (art. 195.1 tercer párrafo TROTU).

2. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la recepción de las obras se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Deberán solicitar la recepción de las obras de urbanización la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación.

b) La Administración urbanística deberá proceder a la recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del proyecto de urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas (art. 195.2 TROTU).

3. Si las obras se entienden ejecutadas conforme a las citadas especificaciones, se acordará su recepción y se procederá a la devolución del noventa por ciento de las garantías

prestadas. Si, en el plazo citado de dos meses, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo y el promotor podrá solicitar la devolución del noventa por ciento de las garantías prestadas.

4. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Al término de dicho plazo la Administración actuante ha de emitir un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos (art. 195.3 TROTU). El informe lo solicitará el urbanizador durante los quince días siguientes a la conclusión del plazo de garantía con los siguientes efectos:

a) Si el informe que se emite es favorable, el contratista podrá solicitar la devolución o cancelación del diez por ciento de la garantía restante. Frente a la Administración tendrá la condición de contratista el urbanizador.

b) Si el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, la Administración actuante procederá a dictar las oportunas instrucciones al contratista para la debida reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía. Salvo prueba en contrario, se presumirá que los defectos observados durante este plazo son imputables a la ejecución de las obras.

Artículo 386. *Cesión de la urbanización.*

En todo caso, y con independencia del deber de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas que conformen sistemas locales, deben, una vez urbanizados, integrarse como bienes demaniales o patrimoniales de la Administración actuante. Del mismo modo se procederá con los terrenos destinados a sistemas generales una vez obtenidos por cualquiera de los procedimientos previstos en la normativa territorial y urbanística.

Artículo 387. *Conservación de las obras de urbanización.*

1. Hasta la recepción de las obras de urbanización, su conservación y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes tienen carácter de gastos de urbanización.

2. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por éstos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante Convenio (art. 196.1 TROTU).

3. A los efectos del apartado anterior, serán excepciones a la conservación de obras de urbanización que incumben a la Administración:

a) La conservación y mantenimiento de las redes de servicios urbanísticos previstos o no en el planeamiento urbanístico, corresponden a las entidades titulares o concesionarias de los correspondientes servicios, conforme a su respectiva normativa reguladora, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

b) El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada puede, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso, atribuir el deber de conservación y mantenimiento de la urbanización a los propietarios de bienes inmuebles comprendidos en un polígono o unidad de actuación, conforme a las siguientes reglas:

1.^a Se podrá atribuir el deber de conservación a los polígonos o zonas industriales, así como aquellos ámbitos destinados al uso comercial y de servicios. Excepcionalmente, dicho deber se podrá atribuir a actuaciones de tipo residencial.

2.^a La atribución del deber puede realizarse de forma total o parcial, y asimismo por tiempo determinado o indefinidamente, condicionada, en todo caso, a la existencia constatada de un desequilibrio desproporcionado entre los beneficios que a la colectividad genera su utilización y los gastos que genere la gestión y conservación, en función de las características territoriales de la urbanización en el contexto del conjunto del término municipal y de su población.

3.^a La atribución del deber de conservación y mantenimiento determina para los propietarios afectados, incluidas, en su caso, las Administraciones Públicas que lo sean, la obligación de constituir una entidad de conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente la atribución del deber.

4.^a En todo caso, la atribución del deber de conservación de urbanización se formalizará mediante Convenio.

4. La conservación de las obras de urbanización en zonas y polígonos industriales se regirá por su régimen específico.

5. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación (art. 196.2 TROTU).

Artículo 388. *Entidades de conservación de la urbanización.*

1. Las entidades de conservación pueden constituirse mediante la transformación de otra entidad urbanística colaboradora que actuara en el mismo polígono o Unidad de Actuación o por nueva creación.

2. Las entidades de conservación de la urbanización se regirán por las siguientes reglas:

a) La pertenencia a la misma será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

b) La cuota de conservación de cada propietario será la que, en función de sus aportaciones, figure en el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones sobre reparcelación o, en su defecto, la que señalen, los estatutos de la entidad de conservación de nueva creación.

c) La cuota de conservación debe ser proporcional al aprovechamiento que corresponda a los propietarios. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota de conservación se distribuye entre los propietarios según sus cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

d) En los estatutos de la entidad de conservación deben constar los recargos e intereses que genera la demora en el pago de las cuotas de conservación.

e) Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la Administración actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de conservación de la urbanización que se adeuden.

Artículo 389. *Conservación de la urbanización en zonas y polígonos industriales.*

1. La conservación de zonas industriales de carácter local y de polígonos industriales, así como la prestación de servicios públicos o de interés público en las mismas, corresponderá a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se localicen, salvo que la Administración urbanística actuante hubiera sido el Principado de Asturias y asuma el deber de conservación y, en su caso, de prestación de servicios, mediante Convenio suscrito con aquél.

2. Cuando se trate de zonas o polígonos de iniciativa particular y así se prevea en el planeamiento que establezca la ordenación detallada, una vez producida la recepción de las obras de urbanización, podrá ser atribuida a los propietarios de las parcelas la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la conservación de la urbanización por un plazo de cinco años. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una entidad urbanística colaboradora de conservación. Transcurrido dicho plazo, la atribución de tales cargas podrá efectuarse cuando se justifique un desequilibrio entre los gastos de conservación y prestación de

servicios y los ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas.

3. La gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, podrá ser asumida, total o parcialmente, mediante Convenio con la Administración responsable. El citado Convenio deberá ser suscrito por un número de propietarios que represente al menos el cincuenta por ciento de los terrenos de destino privado existentes en el ámbito. En este caso, todos los propietarios habrán de integrarse forzosamente en una entidad de conservación de la urbanización.

4. También los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios radicados en una zona o polígono industrial con representatividad suficiente, a juicio de la Administración actuante, podrán asumir, total o parcialmente, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, mediante Convenio con la Administración responsable. En este caso, los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios se agruparán voluntariamente en una Asociación sin ánimo de lucro que se regirá por la normativa general que regule el derecho de asociación; dicha asociación se constituirá, mediante la firma del Convenio señalado en entidad de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, siendo inscrita en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

5. A las entidades reguladas en los apartados anteriores se podrán ceder directamente, para su conservación y gestión de conformidad con lo establecido en el planeamiento, los bienes necesarios, debiendo revertir todos los ingresos que se produzcan a las necesidades de la zona o polígono y los bienes cedidos a la Administración de origen, sin que puedan ser gravados en forma alguna sin autorización expresa de la misma.

Artículo 390. *Entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales.*

1. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales se podrán constituir con arreglo a lo dispuesto en la normativa general de asociaciones vigente, sin perjuicio de que el carácter de entidad colaboradora lo adquiriera a través de la aprobación por parte de la administración urbanística actuante del Convenio que con ella suscriba respecto a la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización. La actuación de estas entidades se someterá al derecho privado y al Convenio señalado, sin perjuicio de que los actos que afecten a la gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización sean controlados o fiscalizados por la Administración.

2. Los Convenios a que se refiere el apartado anterior se ajustarán, en cuanto a contenido, tramitación y demás aspectos, a lo dispuesto en el artículo 568 y siguientes para los Convenios de gestión urbanística.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 391. *Características del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

1. La gestión de estos suelos se efectuará, con carácter preferente, por sus propietarios, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, o la aplicación del procedimiento de actuaciones urbanísticas concertadas.

2. La Administración actuante podrá señalar el sistema de actuación que más convenga al interés público.

Artículo 392. *Sujetos de la gestión urbanística en suelo urbanizable prioritario.*

En el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario actúa como sujeto de la gestión urbanística:

- a) El propietario o los propietarios, cuando la gestión de suelo urbanizable prioritario sea asumida por éstos.
- b) La Administración urbanística actuante, cuando asuma la gestión mediante los sistemas de cooperación o expropiación, y en este último caso, bien directamente, bien mediante la atribución de la condición de beneficiario.
- c) Las personas físicas o jurídicas que, en su caso, resulten seleccionadas como urbanizador con arreglo a los preceptos de este Reglamento.

Artículo 393. *Presupuestos del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

- 1. La aplicación de este sistema requiere la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito objeto de la actuación prioritaria.
- 2. A tal fin, el Ayuntamiento podrá optar entre:
 - a) Establecer la ordenación detallada del ámbito en la elaboración del Plan General de Ordenación o mediante la modificación que establezca la consideración del sector como prioritario.
 - b) En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan general de Ordenación en el que se establezca la consideración de un sector como urbanizable prioritario, o de la aprobación de la modificación del planeamiento general en la que se haya introducido dicha calificación, aprobar definitivamente el Plan Parcial correspondiente (art. 160.4 TROTU).

Sección 2.ª Gestión a cargo de los propietarios

Artículo 394. *Elaboración del planeamiento de desarrollo a cargo de los propietarios.*

- 1. Los propietarios que pretendan asumir la iniciativa de llevar a cabo la gestión y la urbanización del sector o de una de sus unidades de actuación presentarán ante el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses desde la publicación del Plan general de Ordenación, el Plan Parcial para su tramitación.
- 2. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado propuestas de Plan Parcial por ningún propietario, el Ayuntamiento redactará el Plan Parcial cuyo importe podrá repetir a los propietarios que asuman la iniciativa de ejecutar la urbanización en concepto de gasto de urbanización.
- 3. Cuando la Administración urbanística acuerde que la gestión de un sector prioritario del suelo urbanizable por los propietarios incluya también la formulación de un Plan Parcial, la tramitación de éste y del instrumento de gestión se regulará por lo dispuesto en el artículo 413.

Artículo 395. *Urbanización a cargo de los propietarios.*

- 1. A partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de un sector de suelo calificado previamente como prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación, podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones urbanísticas concertadas previsto en este texto refundido (art. 160.1 TROTU).

El plazo de tres meses comenzará a contar a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial o, en su caso, del Plan General de Ordenación que establezca la ordenación detallada del sector prioritario.
- 2. Dicha facultad se deberá ejercer presentando a la Administración urbanística actuante, dentro de dicho plazo, el Proyecto de Actuación que se regula en el artículo 172 del texto refundido, con el contenido y las mayorías reguladas en dicho precepto. Una vez aprobado el proyecto, la gestión del polígono o Unidad de Actuación quedará sometida a las normas que rigen el sistema de compensación. Al fijar los plazos de urbanización y edificación, la

Administración deberá tener en cuenta el carácter prioritario de la actuación (art. 160.2 TROTU).

3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas muy justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes (art. 160.3 TROTU).

Artículo 396. *Actuación en caso de vencimiento del plazo.*

1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación detallada del sector y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso (art. 161.1 TROTU).

2. Si la Administración urbanística opta por la gestión directa, podrá aplicar el sistema de cooperación o el de expropiación o bien aprobar en el plazo máximo de dos meses un Proyecto de Actuación Prioritario, de común acuerdo con la sociedad urbanística pública que, en su caso, vaya a asumir la condición de urbanizadora (art. 161.2 TROTU). En todo caso, la Administración ha de aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación Prioritario en el plazo máximo de dos meses desde la asunción de la condición de urbanizador por la sociedad urbanística, produciéndose ésta a la firma del Convenio entre la Administración urbanística actuante y la sociedad urbanística.

3. Si la Administración urbanística opta por la convocatoria de concurso, dicha convocatoria deberá ser aprobada y publicada en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias en el plazo de un mes desde la declaración de caducidad del plazo concedido a los propietarios, y se resolverá en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la publicación (art. 160.3 TROTU).

Sección 3.ª Selección del urbanizador mediante concurso

Artículo 397. *Principios de la selección del urbanizador mediante concurso.*

1. Cuando la selección del urbanizador se realice mediante concurso, ésta deberá estar presidida por los principios de transparencia, publicidad y libre concurrencia.

2. En todo lo no regulado en esta Sección, se estará, supletoriamente, a lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 398. *Convocatoria de concurso.*

1. La Administración actuante publicará la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y concederá un plazo mínimo de dos meses a partir de la publicación para la presentación de ofertas. La convocatoria identificará el ámbito de la actuación, que no podrá ser modificado por los oferentes. También indicará los contenidos que la Administración considera mínimos, ajustándose a los distintos apartados enumerados en el artículo 163 del texto refundido, y contendrá un baremo de los criterios de decisión, ajustado a las disposiciones de la normativa sobre contratos públicos, incluyendo entre dichos criterios la condición de ser propietario de terrenos dentro del ámbito de la actuación (art. 164.2 TROTU).

2. Junto con el acuerdo de convocatoria del concurso la Administración urbanística aprobará el pliego de cláusulas administrativas que vayan a regir el mismo y que incluirá, además de lo ya señalado en el apartado anterior:

a) Los criterios de adjudicación y su baremación, que, en todo caso, deberán ser objetivos, ponderados y vinculados, entre otros aspectos, a:

- 1.º La condición de ser propietario de terrenos incluidos en el ámbito de actuación.
- 2.º La mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con los propietarios de los terrenos afectados.
- 3.º La menor retribución del urbanizador.
- 4.º La mayor calidad de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

5.º El mayor número o edificabilidad de viviendas protegidas previsto y los menores precios de venta de éstas en los terrenos que, en su caso, le corresponda edificar.

6.º Los plazos más equilibrados para el desarrollo y ejecución de la actuación.

7.º Otros compromisos del urbanizador en cuanto a ejecución de equipamientos comunitarios y, en su caso, suelo industrial.

b) El plazo de presentación de las ofertas por los interesados que, como mínimo, será de dos meses, con un máximo de tres, desde la publicación del concurso.

c) El plazo en que se resolverá el concurso desde la fecha de la publicación de su convocatoria, con un máximo de cuatro meses desde la misma. El citado plazo podrá ser objeto de interrupción cuando se hubiera acordado su tramitación simultánea junto con el plan urbanístico.

d) El importe de la garantía provisional, que será de un dos por ciento del coste de la urbanización estimado por el Plan Parcial o, en su caso, por la Administración urbanística actuante.

3. Los criterios a que se refiere el epígrafe a) del apartado anterior se indicarán por orden decreciente de importancia así como por la ponderación que se les atribuya.

4. Para facilitar a los concursantes la elaboración de su propuesta la Administración actuante prestará su colaboración a quienes tengan intención de tomar parte en el concurso.

Artículo 399. *Presentación de ofertas.*

1. Los interesados podrán, dentro del plazo señalado en la convocatoria, presentar ofertas ajustadas al pliego de cláusulas administrativas.

2. Las ofertas deberán tener el mismo contenido que los Proyectos de Actuación Prioritarios y ajustarse a la convocatoria (art. 164.3 TROTU). A tales efectos, las ofertas deberán ir acompañadas de una propuesta de Proyecto de Actuación Prioritario. La oferta y la propuesta del Proyecto de Actuación Prioritario se presentarán en pliegos cerrados.

3. En las ofertas se señalará, en documento expreso, el coste estimado de la retribución del urbanizador por metro cuadrado de superficie del ámbito, así como una valoración de los terrenos o del aprovechamiento para el caso en que se costee la urbanización con terrenos urbanizados.

Artículo 400. *Ampliación del plazo de presentación de ofertas.*

Cuando entienda que ninguna de las ofertas cumple los requisitos de la convocatoria o que es necesaria alguna mejora, la Administración deberá anunciar esta circunstancia a todos los oferentes, concediendo un plazo para ello (art. 164.4 TROTU). A tales efectos, examinadas las ofertas por la Comisión de Selección regulada en el artículo siguiente, y entienda que concurren dichas circunstancias, la Administración se lo comunicará a los oferentes, concediendo un plazo no superior a un mes.

Artículo 401. *Comisión de Selección.*

1. Para la selección de la oferta, la Administración actuante designará una Comisión de Selección que formulará una propuesta de selección. Dicha Comisión se regirá por lo dispuesto para las Mesas de contratación en la legislación de contratos de las administraciones públicas, entendiéndose por órgano de contratación el competente para acordar la aprobación inicial del Proyecto de Actuación Prioritario.

2. La propuesta de la Comisión de Selección no crea derecho alguno a favor del urbanizador propuesto frente a la Administración.

Artículo 402. *Resolución del concurso y aprobación del Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. La Administración urbanística actuante tendrá alternativamente la facultad de seleccionar la oferta más ventajosa o declarar desierto el concurso cuando ninguna reúna los requisitos precisos, motivando en todo caso su acuerdo con referencia a los criterios de valoración establecidos en el pliego de cláusulas administrativas. Cuando se aparte de la propuesta formulada por la Comisión de Selección deberá igualmente motivar su decisión.

2. Una vez seleccionada la mejor oferta, la Administración la aprobará inicialmente y la someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas en el Proyecto y éste será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración (art. 164.5 TROTU). A tales efectos, el acuerdo de selección de la mejor oferta se acompañará del de aprobación inicial del Proyecto de Actuación Prioritario y de su sometimiento a información pública por el plazo señalado.

3. Durante el mismo período se dará audiencia a los propietarios mediante notificación en la que se les indicara:

- a) El lugar y horario de consulta de la documentación.
- b) Que se manifiesten sobre su intención de sufragar los costes en metálico o en solares con aprovechamiento de valor equivalente o, en caso contrario, su falta de acuerdo con los costes de urbanización. La no participación en este trámite de audiencia tendrá los mismos efectos que la falta de acuerdo con la oferta.

4. Concluido el trámite de información pública y de audiencia a los propietarios, la Administración introducirá las modificaciones oportunas a resultas de la información pública en el proyecto y éste será suscrito por el urbanizador. A la vista del resultado de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, dichas modificaciones deberán incorporar el sentido del acuerdo o desacuerdo de los propietarios con la propuesta y, en el primer caso, si desea abonar el coste de la urbanización en metálico o en solares.

5. Suscrito el Proyecto de Actuación Prioritario con el urbanizador, la Administración lo aprobará definitivamente. En el supuesto de no existir alegaciones durante el período de información pública, dicha aprobación definitiva no requerirá acto expreso y se entenderá producida una vez suscrito el Proyecto de Actuación Prioritario por el urbanizador seleccionado.

6. El urbanizador seleccionado estará obligado a la firma del Proyecto de Actuación Prioritario, siempre que las modificaciones introducidas por la Administración urbanística no impliquen cambios sustanciales. La negativa a la firma determinará la pérdida de la garantía provisional.

7. Si el Proyecto de Actuación Prioritario no llegara a firmarse y, consiguientemente, la Administración actuante no pudiese aprobarlo definitivamente, se devolverán las actuaciones a la Comisión de selección para que formule una nueva propuesta.

8. El Proyecto de Actuación Prioritario será publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias una vez aprobado definitivamente. En lo relativo a las obligaciones del urbanizador, el Proyecto se perfecciona con su aprobación definitiva (art. 164. 6 TROTU).

Artículo 403. *Modificación de la calificación del sector.*

1. En caso de que se declare desierto el concurso para la formulación del Proyecto de Actuación Prioritario o que se declare la caducidad de la condición de urbanizador, sin que la Administración urbanística acuerde en el plazo de tres meses la gestión directa quedará sin efecto la consideración del sector como suelo urbanizable prioritario. El cambio de la calificación del suelo se producirá por ministerio de la Ley, sin perjuicio de su declaración por el Ayuntamiento, que será publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (art. 170.1 TROTU).

2. El acuerdo de modificación tendrá como consecuencia la aplicación del régimen de gestión del suelo urbanizable no prioritario, así como, si no existe Plan Parcial, ni el Plan General de Ordenación ha fijado la edificabilidad máxima de acuerdo con lo previsto en el artículo 62.a) del texto refundido, la consideración, a efectos de la valoración expropiatoria de los terrenos, de que el planeamiento general no ha delimitado los ámbitos y condiciones de desarrollo del mismo, pero no altera las reservas de suelo previstas para el suelo urbanizable en el artículo 62 de ese mismo texto (art. 170.2 TROTU), en particular, las relativas a:

- 1.º El porcentaje de suelo residencial destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- 2.º Los sistemas generales incluidos o vinculados.

3.º Los sistemas locales previstos, especialmente cuando superen los estándares del artículo 177.

3. En el mismo acto por el que se acuerde la modificación de la calificación del sector, o en otro tramitado conforme al procedimiento previsto para la delimitación de polígonos o unidades de actuación, la Administración determinará el sistema de actuación.

4. El eventual desarrollo del sector a través de polígonos o unidades de actuación conlleva la necesidad de gestionar primeramente aquellos que acojan viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y así deberá hacerse constar en el plan de etapas del Plan Parcial.

Sección 4.ª Proyecto de Actuación Prioritario

Artículo 404. Concepto y finalidades.

Mediante el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección se establecerá la gestión de un sector o de uno o varios polígonos o unidades de actuación, en lo relativo a su urbanización y edificación, y de manera especial los derechos y obligaciones del sujeto que vaya a asumir la condición de urbanizador (art. 162.1 TROTU).

Artículo 405. Contenido del Proyecto de Actuación Prioritario.

1. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones de carácter general.
- b) Determinaciones específicas sobre reparcelación de las fincas incluidas en el ámbito de actuación.
- c) Determinaciones específicas sobre la urbanización del ámbito de actuación.
- d) Determinaciones específicas sobre la edificación o venta de solares.

2. Cuando proceda la tramitación paralela del Plan Parcial y del Proyecto de Actuación Prioritario y la Administración haya optado por la convocatoria de concurso para seleccionar al urbanizador, el Proyecto de Actuación Prioritario incluirá también:

- a) Proyecto de Plan Parcial, incluyendo las determinaciones que le son propias a los planes de iniciativa particular.
- b) Documento que garantice de manera particular el compromiso de comienzo de la ejecución de las obras de urbanización en el plazo determinado que no podrá ser superior al que la Administración haya fijado en las bases del concurso.

3. Los Proyectos de Actuación Prioritarios no podrán contradecir en ningún caso las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanísticos (art. 163.2 TROTU).

Artículo 406. Determinaciones de carácter general.

Los Proyectos de Actuación Prioritarios contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Identificación del sujeto que asume la condición de urbanizador, así como justificación de su capacidad y solvencia técnica y económica (art. 163.1.a) TROTU), que será exigida cuando se seleccione mediante concurso.
- b) Delimitación del ámbito a que se refiere el Proyecto de Actuación Prioritario, que deberá coincidir con un sector o con uno o varios polígonos o unidades de actuación completos (art. 163.1.b) TROTU).
- c) Información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de actuación.
- d) Relación de los propietarios o titulares de otros derechos de las fincas incluidas en el ámbito, incluidos los propietarios de las superficies de suelo exterior al ámbito de actuación que deban hacer efectivo su derecho en ésta, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad, debe entenderse como titular al registral. Para la determinación de las titularidades y la resolución de las cuestiones

sobre capacidad y representación de quienes carezcan de capacidad de obrar, o tengan limitada su facultad de disponer, serán de aplicación las normas establecidas al respecto en la legislación estatal sobre expropiación forzosa.

e) Documentos de información que reflejen adecuadamente:

1.º La situación del polígono o, en su caso, unidad de actuación, en relación con la ordenación urbanística del concejo en planos a escala adecuada para su identificación.

2.º Planeamiento urbanístico vigente.

f) Plazos de urbanización y venta o, en su caso, edificación de los solares resultantes. Deberá preverse que el inicio de la ejecución material del Proyecto tenga lugar dentro del plazo de un año y que la urbanización esté concluida en el plazo de cinco años, a contar, en ambos casos desde su aprobación definitiva (art. 163.1.e) TROTU). Asimismo deberá preverse que pueda simultanearse la ejecución de la edificación y la urbanización o que el inicio de la edificación no se demore más de un año desde el comienzo de la urbanización. Las prórrogas que, eventualmente, puedan concederse no podrán ser superiores al plazo de un año.

g) Extracto de los compromisos asumidos por el urbanizador para responder de sus obligaciones que aseguren la ejecución de la actuación urbanística.

h) Criterios que van a aplicarse a las relaciones con los propietarios y la Administración y la distribución de beneficios y cargas (art. 163.1.f) TROTU).

Artículo 407. Determinaciones específicas sobre reparcelación.

1. En relación con las determinaciones sobre reparcelación, el Proyecto de Actuación Prioritario puede optar entre:

a) Limitarse a incluir las previsiones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos:

1.º Plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya todas las determinaciones señaladas en la letra b) de este mismo apartado.

2.º Criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación.

3.º Criterios para la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y la relación de estos con los sistemas de pago al urbanizador.

4.º Criterios para la valoración de las parcelas resultantes de la parcelación.

5.º Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes de la parcelación.

6.º Criterios para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación, incluidas las posibles expropiaciones.

b) Incluir las determinaciones completas sobre reparcelación, en forma de Proyecto de Reparcelación.

2. Cuando, con arreglo a la letra a) del apartado anterior, el Proyecto de Actuación Prioritario no incluya las determinaciones completas sobre la reparcelación, deberá formularse y aprobarse con posterioridad un Proyecto de Reparcelación, tomando como referencia las previsiones establecidas.

Artículo 408. Determinaciones específicas sobre urbanización.

1. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá contener la descripción de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, que el urbanizador se compromete a llevar a cabo, con una evaluación económica de las mismas y de la cuantía total del proyecto. El urbanizador deberá responsabilizarse de la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito del Proyecto (art. 163.1.c) TROTU).

2. Las determinaciones específicas sobre urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico e incluirán:

a) Descripción de las obras de urbanización y edificación en las que habrá de subrogarse el adquirente en caso de venta.

b) Evaluación económica de las obras de urbanización y de la edificación, de la cuantía total del proyecto.

c) Garantías asumidas por el urbanizador para responder de sus obligaciones que aseguren la ejecución de la actuación urbanística. En todo caso, el urbanizador deberá prestar, una garantía por valor mínimo del siete por ciento de la cuantía total del Proyecto de Actuación Prioritario en el plazo de un mes desde su aprobación por la Administración (art. 163.1.g) TROTU), que será independiente y distinta de la garantía de la urbanización.

3. En relación con las determinaciones específicas sobre urbanización, los Proyectos de Actuación Prioritarios pueden optar entre:

a) Limitarse a incluir las bases para la urbanización del ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos:

1.º El plazo para que el urbanizador elabore un proyecto de urbanización completo, en términos que posibilite el cumplimiento de lo establecido en la letra f) del artículo 406.

2.º Características técnicas mínimas que deban cumplir las obras de urbanización.

3.º Criterios para la contratación de las obras de urbanización.

b) Incluir todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico que contenga la ordenación detallada, en forma de proyecto de urbanización.

4. Cuando, conforme a la letra a) del apartado anterior, el Proyecto de Actuación Prioritario no incluya las determinaciones completas sobre las obras de urbanización, deberá aprobarse posteriormente también un proyecto de urbanización.

Artículo 409. Determinaciones específicas sobre la edificación o venta de solares.

El Proyecto de Actuación Prioritario contendrá determinaciones específicas sobre la edificación o venta de solares de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, en su caso, el urbanizador se comprometa a construir o los solares que vaya a vender a terceros entre las que, al menos, habrán de figurar las siguientes:

a) Compromisos asumidos por el urbanizador que tiendan al logro de los objetivos establecidos en la política de vivienda (art. 163.1.d) TROTU), de suelo industrial, comercial o de servicios, tales como:

1.º Precios de venta de las viviendas que él se comprometa a construir, tanto de las sujetas a algún régimen de protección pública como de las libres.

2.º Precios de venta de la superficie edificada industrial, comercial, de servicios o de otros equipamientos privados.

3.º Precios de venta de los solares que se vayan a vender a terceros.

4.º Cláusulas que se deban incluir en los contratos de venta de parcelas por medio de las cuales se limite la repercusión del coste del suelo en el precio final de las viviendas o de las construcciones de otro tipo que se prevean en el planeamiento urbanístico.

5.º Cláusulas en virtud de las cuales el adquirente de solares se comprometa a enajenar la superficie edificada de carácter industrial, comercial, de servicios o de otros equipamientos privados al precio máximo de venta que se fije.

6.º Cláusulas penales que se incluirán en los contratos de compraventa de solares en caso de incumplimiento de los plazos de ejecución de la edificación o de los precios de venta limitados de las viviendas.

7.º En general cuando haya venta de suelo urbanizado, introducción de cláusulas por las que el adquirente se comprometa a la edificación en los plazos determinados, subrogándose en la posición del transmitente.

b) Otros compromisos eventualmente asumidos por el urbanizador respecto al destino final de los solares y viviendas resultantes de la actuación y que se deban materializar a través de cláusulas insertadas en los contratos que se vayan a celebrar entre el urbanizador y terceros, así como aquellos que hagan referencia a la ejecución de construcciones e instalaciones, equipamientos públicos o privados, afección de inmuebles a fines de interés social o cualesquiera otras prestaciones.

Artículo 410. *Elaboración de los Proyectos de Actuación Prioritarios.*

1. Los Proyectos de Actuación Prioritarios pueden ser elaborados:
 - a) Por la Administración urbanística actuante, de común acuerdo con la sociedad urbanística pública que, en su caso, vaya a asumir la condición de urbanizadora.
 - b) Por los urbanizadores que resulten seleccionados en el correspondiente concurso.
2. A los efectos de la elaboración de los Proyectos de Actuación Prioritarios, la Administración urbanística actuante puede autorizar la ocupación temporal de terrenos para comprobar u obtener información, conforme a lo dispuesto en la legislación en materia de expropiación forzosa.
3. Los propietarios y titulares de derechos afectados por este sistema de actuación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en la declaración no afectará al contenido ni a los efectos del Proyecto de Actuación Prioritario. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos.

Artículo 411. *Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación Prioritario produce los siguientes efectos:
 - a) El perfeccionamiento de las obligaciones del urbanizador con la Administración urbanística actuante y con los propietarios.
 - b) La afección real de la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles para la ejecución de la actuación, afección que se debe hacer constar en el Registro de la Propiedad. A tales efectos, el urbanizador, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, depositará el Proyecto de Actuación Prioritario en el Registro de la Propiedad para la práctica de los asientos que correspondan. En todo caso, podrán excluirse los documentos que recojan las determinaciones específicas sobre urbanización y edificación.
 - c) Cuando incluya el Proyecto de Reparcelación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación Prioritario producirá los efectos propios del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.
 - d) Cuando contenga el proyecto de urbanización, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación Prioritario producirá los efectos propios del acuerdo aprobatorio del proyecto de urbanización.
 - e) Lo dispuesto en los epígrafes c) y d) anteriores requerirá que se haga constar expresamente durante el período de información pública la tramitación simultánea del Proyecto de Actuación Prioritario con el Proyecto de Reparcelación o con el proyecto de urbanización.
2. Por parte de la Administración urbanística actuante se dará traslado al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación Prioritario.

Artículo 412. *Tramitación paralela del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Actuación Prioritario.*

1. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, la Administración urbanística podrá acordar que la gestión de un sector prioritario del suelo urbanizable por los propietarios o, en caso de inactividad de éstos, por el urbanizador, incluya también la formulación de un Plan Parcial (art. 165.1 TROTU).
2. Esta determinación deberá incluirse en el Plan general de Ordenación o en su revisión, o adoptarse de manera independiente. En este último caso, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a los propietarios incluidos en el sector (art. 165.2 TROTU).
3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará

a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 del texto refundido deberán presentar el proyecto de Plan Parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el Proyecto de Actuación que se regula en el artículo 172 de este texto refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de Plan Parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 del texto refundido (art. 165.3 TROTU).

Tanto en el momento de presentación del Plan Parcial como, en su caso, en el de solicitud de prórroga, la Administración actuante exigirá a los propietarios la presentación de una garantía conforme al artículo 378.

4. Transcurrido el plazo concedido a los propietarios para la presentación del Plan Parcial, y sus eventuales prórrogas, la Administración urbanística deberá formular el Plan Parcial o convocar un concurso para la selección de un urbanizador. El concurso y la gestión del suelo se regirán por lo dispuesto en ésta y en la anterior Sección de este Capítulo, con la particularidad de que los proyectos presentados por los concursantes deberán incluir en todo caso la propuesta de Plan Parcial y el compromiso de comenzar su ejecución en un plazo determinado, que no podrá ser superior al que la Administración haya fijado en las bases del concurso (art. 165.4 TROTU).

Sección 5.ª Relaciones del urbanizador con los propietarios y la Administración

Artículo 413. Obligaciones del urbanizador.

Cuando la gestión del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario se realice por un urbanizador distinto de los propietarios, será obligación de éste el cumplimiento del Proyecto de Actuación Prioritario y de la normativa urbanística, lo que comprende, entre otras obligaciones, las de:

a) Negociar con los propietarios la reparcelación y las fórmulas de repercusión de los gastos de urbanización para propiciar la máxima colaboración con los propietarios, instando la reparcelación forzosa o el ejercicio de la potestad expropiatoria en caso de que no se alcance un acuerdo (art. 166.1.a) TROTU).

b) Formular y presentar a la Administración el Proyecto de Reparcelación, que recogerá los acuerdos alcanzados con los propietarios y, en los casos en que sea necesario, la reparcelación forzosa, con el fin de obtener los terrenos dotacionales, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento y adaptar a éste la distribución de las parcelas (art. 166.1.b) TROTU).

c) Formular y presentar a la Administración los Proyectos de Urbanización necesarios para proceder a la ejecución del planeamiento y del Proyecto de Actuación Prioritario (art. 166.1.c) TROTU).

d) Proceder a la urbanización de los terrenos en los plazos previstos en el Proyecto de Actuación Prioritario, al objeto de que se puedan cumplir los plazos de edificación de todos los solares, tanto los que le corresponde edificar como los que van a ser edificados por terceros (art. 166.1.d) TROTU).

e) Edificar dentro de plazo los solares resultantes o cederlos a terceros en las condiciones previstas en el Proyecto de Actuación Prioritario (art. 166.1.e) TROTU), garantizando en caso de cesión de solares que los plazos se cumplan.

f) Asumir la forma de pago de los gastos de urbanización que decidan los propietarios.

Artículo 414. Derechos del urbanizador.

1. El urbanizador tendrá los derechos que le concedan la normativa urbanística y el Proyecto de Actuación Prioritario, y, entre otros el derecho a repercutir sobre los propietarios los gastos de urbanización, a ser beneficiario de la potestad expropiatoria y a ser indemnizado por aquellas decisiones administrativas posteriores a la aprobación del

Proyecto de Actuación que supongan un incremento de sus obligaciones o reduzcan los aprovechamientos que le corresponden (art. 166.2 TROTU).

2. El urbanizador puede ceder su condición a favor de tercero que reúna las mismas condiciones de capacidad económica, técnicas y profesionales y se subrogue en todas las obligaciones asumidas inicialmente por él. La cesión, para que pueda producir efectos, deberá ser aprobada por la Administración urbanística actuante, que la podrá denegar cuando no se justifiquen debidamente las razones que la motiven o no se acredite suficientemente los requisitos de capacidad del tercero.

3. El urbanizador podrá instar el ejercicio de la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. Podrá solicitar a la Administración que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta (art. 167.3 TROTU).

Artículo 415. *Retribución del urbanizador.*

1. Asumido por el urbanizador el deber de ejecutar la urbanización, los propietarios deberán compensar al urbanizador de los costes correspondientes, bien mediante la cesión de una parte de sus terrenos, bien mediante la entrega de una cantidad en metálico, bien con arreglo a la fórmula que libremente pacten, de acuerdo, en su caso, a las bases y criterios que se hayan incluido en el Proyecto de Actuación Prioritario (art. 167.1 TROTU).

2. En defecto de acuerdo, el Proyecto de Reparcelación situará sobre el sector o polígono las parcelas que se vayan a adjudicar a cada propietario y las que se adjudiquen al urbanizador como compensación por los gastos de urbanización (art. 167.2 TROTU).

3. En su caso, la retribución al urbanizador mediante cuotas de urbanización debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe ser inferior a un mes, deben ser aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una cuenta detallada y justificada de los gastos a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.

b) La liquidación individual de cada propietario debe ser notificada con indicación del plazo para su pago en período voluntario, y de las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago en la forma establecida por la normativa tributaria.

c) En caso de impago en período voluntario la Administración urbanística actuante optará entre:

1.º Previa petición del urbanizador, ejercitar la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. La solicitud podrá incluir, igualmente, que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

2.º Adjudicar las parcelas previstas en el Proyecto de Reparcelación como compensación por los gastos de urbanización.

d) La liquidación final de las cuotas abonadas a buena cuenta debe efectuarse en la cuenta de liquidación final de la reparcelación.

e) Una vez abonadas las cuotas, éstas habrán de ser garantizadas ante la Administración actuante mediante cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas en el plazo de un mes. Dichas garantías podrán cancelarse una vez se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes a las citadas cuotas.

4. En su caso, la retribución del urbanizador mediante solares urbanizados se concretará en la reparcelación, con los siguientes efectos:

a) Las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectadas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

b) El urbanizador, en cuanto perceptor de esta modalidad de retribución, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

5. Cuando tras la ejecución de la actuación se justifiquen variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por la Administración actuante y no imputables al urbanizador, los propietarios abonarán estos excesos en efectivo.

Artículo 416. *Derechos de los propietarios en su relación con el urbanizador.*

1. Los propietarios sobre cuyos terrenos se ejecute un Proyecto de Actuación Prioritario podrán participar en el sistema cooperando con quien resulte urbanizador en cualquier forma que, en su caso, libremente pacten, entre las que podrán contemplarse:

a) Constituir una Asociación de Propietarios con carácter de entidad urbanística colaboradora.

b) Suscribir acciones de una sociedad mercantil constituida por el urbanizador, desembolsando el capital suscrito con la aportación de sus fincas o en efectivo.

2. Cualquiera que sea su forma de participación en la ejecución de la actuación, los propietarios tienen los siguientes derechos:

a) A recibir, tras la ejecución de la actuación, los solares urbanizados, a cambio de sus fincas originales, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

b) A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación, y en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

c) A presentar a la Administración urbanística actuante y al urbanizador sugerencias relativas a la reparcelación y urbanización y, en general, al desarrollo de la actuación.

d) A que se ejecute correctamente el Proyecto de Actuación Prioritario, el Proyecto de Reparcelación y el proyecto de urbanización, demandando de la Administración urbanística actuante la efectiva tutela de la misma.

e) A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos o aprobados. Estas discrepancias deben ser resueltas por la Administración urbanística actuante, previo dictamen pericial que tendrá el carácter de gasto de urbanización, salvo que en la resolución del conflicto se atribuya su importe a quien hubiera presentado la discrepancia de forma temeraria.

Artículo 417. *Propietarios no adheridos o incumplidores.*

1. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la ejecución de la actuación y con los que el urbanizador no alcance un acuerdo de compra venta de sus terrenos deben ser expropiados de sus bienes y derechos sobre los terrenos del ámbito de la actuación, teniendo el urbanizador la condición de beneficiario de la expropiación. Igualmente, el urbanizador puede instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones y solicitar que ésta se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, la Administración urbanística actuante debe iniciar el procedimiento de expropiación antes de tres meses desde la fecha de recepción formal de la solicitud del urbanizador. Las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor del urbanizador, en concepto de beneficiario de la expropiación.

Artículo 418. *Potestades de la Administración.*

1. La aprobación de un Proyecto de Actuación Prioritario no priva a la Administración del ejercicio de ninguna de las potestades que le reconoce la normativa urbanística, en particular de su potestad de planeamiento en el ámbito que vaya a ser objeto de la actuación proyectada, pero deberá adoptar, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el equilibrio financiero de la actuación, en el marco de la normativa reguladora de la responsabilidad por alteraciones del planeamiento urbanístico y de la contratación de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar (art. 168.1 TROTU).

2. La subrogación directa o indirecta, total o parcial, en la posición del urbanizador, requerirá la autorización de la Administración urbanística actuante (art. 168.2 TROTU). La autorización deberá inscribirse en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del

Principado de Asturias para que surta efectos y sólo se otorgará cuando concurren los siguientes requisitos que deberán ser apreciados por la Administración actuante:

a) Aparición de circunstancias sobrevenidas, no previstas en el momento en el que el urbanizador asumió tal condición e inevitables por el mismo.

b) Acreditación de la solvencia técnica y económica por quien vaya a subrogarse en la posición del urbanizador y asunción expresa por éste de las obligaciones y garantías recogidas en el Proyecto de Actuación Prioritario.

3. Cuando el urbanizador incumpla alguna de sus obligaciones o incurra en mora, la Administración deberá adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección en función de la gravedad del incumplimiento y de las posibilidades de subsanación:

a) Multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un cinco por ciento de la cuantía total del proyecto (art. 168.3.a) TROTU). Para determinar la cuantía de las multas se tendrá en cuenta como referencia lo dispuesto en legislación de contratos de las administraciones públicas sobre penalidades por demora, teniendo en cuenta que la referencia a precio del contrato se entenderá realizada al importe de los gastos de urbanización que figuren en el Proyecto de Actuación Prioritario.

b) Imposición de sanciones, con arreglo a la tipificación y procedimiento legalmente establecidos (art. 168.3.b) TROTU).

c) Órdenes de ejecución de las obligaciones incumplidas, con apercibimiento de ejecución con cargo al urbanizador, todo ello con arreglo a la normativa de procedimiento administrativo común (art. 168.3.c) TROTU).

d) Declaración de caducidad de la condición de urbanizador, con pérdida de la garantía prestada. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia al urbanizador, cuando se hayan producido incumplimientos muy graves o reiterados y se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de la concurrencia de grandes dificultades para el cumplimiento del proyecto por el urbanizador. En este caso se deberá abrir un expediente para la eventual imposición de sanciones, que llevarán aparejada la prohibición de optar a la condición de urbanizador por un plazo máximo de cinco años, tanto para la sociedad caducada como para cualquier otra entidad que incluya entre sus órganos de Administración o directivos, a personas que hayan ocupado estos cargos en aquella (art. 168.3.d) TROTU).

4. Se consideran incumplimientos muy graves:

a) Aquellos que individual o conjuntamente impidan la consecución de los objetivos de urbanización o edificación de los solares resultantes en más de la mitad de los terrenos a urbanizar o edificar.

b) Los retrasos en el cumplimiento de sus obligaciones en más de la mitad de los plazos establecidos en el Proyecto de Actuación Prioritario.

c) La negativa a suscribir el Convenio a que se refiere el apartado 4 del artículo 402 además de lo señalado en el apartado 6 del mismo.

Artículo 419. Intervención sustitutoria de la Administración del Principado de Asturias.

1. Se declara de interés supramunicipal el seguimiento del proceso de urbanización y edificación del suelo calificado como urbanizable prioritario. El incumplimiento por la Administración Local actuante de las obligaciones que le impone la normativa territorial y urbanística, habilitará al Principado para adoptar las medidas necesarias, en los términos previstos en este artículo (art. 169.1 TROTU).

2. Se entenderá que legitima la intervención del Principado de Asturias la concurrencia de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 4 del artículo 160 del texto refundido, salvo que ya se encuentre en tramitación un Plan Parcial de iniciativa privada (art. 169.2.a) TROTU).

b) El transcurso del plazo de un mes desde el vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160 del texto refundido, sin que se declare expresamente el

vencimiento y se resuelva acerca de la gestión del sector o la convocatoria de un concurso (art. 169.2.b) TROTU).

c) El transcurso del plazo de seis meses desde la declaración de vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160 del texto refundido, sin que se haya aprobado definitivamente un Proyecto de Actuación o se haya decidido la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación (art. 169.2.c) TROTU).

d) El transcurso del plazo de un mes desde que la Administración autonómica haya denunciado ante el Ayuntamiento la paralización, durante dos meses, del proceso de gestión, sin que el Ayuntamiento haya adoptado ninguna medida para poner fin a la paralización o haya informado al Principado de Asturias (art. 169.2.d) TROTU).

3. Si se comprueba por cualquier medio, incluida la denuncia presentada por un tercero, alguna de las circunstancias enumeradas en el apartado anterior, el Principado de Asturias lo pondrá de manifiesto a la Administración actuante, dándole un plazo de un mes para que la subsane o alegue lo que considere conveniente para justificar su actitud. Al término de este plazo, el Principado de Asturias podrá adoptar, en nombre y por cuenta de la Administración Local, las medidas precisas para continuar la actuación urbanística paralizada (art. 169.3 TROTU). La decisión se adoptará mediante Resolución del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

4. En cualquier momento, la Administración local podrá solicitar a la autonómica el retorno al ejercicio efectivo de las competencias relativas a la actuación urbanística de que se trate, que requerirá la fijación de plazos y condiciones para la realización de las fases pendientes de la actuación (art. 169.4 TROTU). La Administración del Principado de Asturias, oído en su caso el urbanizador, resolverá dicha solicitud.

CAPÍTULO IV

Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado

Sección 1.ª Sistema de compensación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 420. Características del sistema de compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 del texto refundido (art. 171 TROTU).

Artículo 421. Instrumentos de gestión en el sistema de compensación.

1. En la aplicación del sistema de compensación, la gestión urbanística se realiza utilizando ordinariamente como instrumentos de gestión un Proyecto de Actuación, un Proyecto de Compensación y un proyecto de urbanización.

2. Cuando los propietarios incluidos en el polígono o Unidad de Actuación lleguen a un acuerdo unánime y resulte de aplicación el procedimiento conjunto, se utilizará como instrumento de gestión el acuerdo de la Administración urbanística actuante aprobatorio de la reparcelación, prescindiéndose de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

3. En cualquiera de los supuestos a los que se hace referencia en los apartados anteriores, para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación de un proyecto de urbanización, que podrá ser objeto de tramitación simultánea junto con el resto de los instrumentos de gestión.

Artículo 422. *Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de compensación.*

1. En el sistema de compensación, actúan como sujetos de la gestión urbanística, de conformidad con la letra c) del artículo 353 el propietario o propietarios del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación o no, según que todos los terrenos pertenezcan a una sola persona titular o se siga el procedimiento conjunto.

Subsección 2.^a Proyecto de Actuación

Artículo 423. *Concepto.*

El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen el papel de urbanizador, las relaciones de éstos con la Administración urbanística actuante y las condiciones estatutarias de incorporación a la Junta, sus órganos de gobierno y administración y el régimen de su funcionamiento.

Artículo 424. *Plazo para su presentación.*

1. En el plazo establecido por el planeamiento que establezca la ordenación detallada del polígono o Unidad de Actuación y, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del mismo o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, deberá presentarse un Proyecto de Actuación para su aprobación por la Administración urbanística actuante (art. 172.1 TROTU).

2. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo, una prórroga a la Administración actuante. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses (art. 172.2 TROTU).

Artículo 425. *Cambio del sistema de actuación.*

1. Transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior y la prórroga que pudiera otorgarse, la Administración urbanística actuante podrá determinar el cambio del sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación (art. 172.7 TROTU).

2. En cualquier momento, en especial cuando se justifique su inviabilidad, la Administración urbanística actuante podrá, de oficio o a solicitud de propietarios que representen más del quince por ciento de la propiedad del ámbito, modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 426. *Suscripción del Proyecto de Actuación.*

1. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta (art. 172.3 TROTU), ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en el art. 174.5. Las Administraciones públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán también suscribir el Proyecto de Actuación.

2. El Proyecto de Actuación podrá ser suscrito también por empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo (art. 172.5 TROTU), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Los acuerdos deben de alcanzarse con propietarios que representen como mínimo el porcentaje señalado en el apartado 1 anterior.

b) Se incorporará al contenido del Proyecto el documento que acredite el acuerdo.

Artículo 427. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

1. En el Proyecto de Actuación deberán establecerse las reglas básicas de funcionamiento de la entidad que asuma la gestión, que recibirá la denominación de Junta de Compensación, así como, si es necesario, los criterios que se vayan a seguir en el desarrollo de la actuación. También podrá presentarse las bases de un Proyecto de Compensación completo, o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación. Deberá fijarse, en todo caso, un plazo para la presentación del Proyecto de Compensación, si no se ha presentado en ese momento (art. 172.4 TROTU).

2. A tal fin, el Proyecto de Actuación contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Estatutos de la Junta de Compensación.
- c) Bases de actuación.
- d) Determinaciones sobre la reparcelación.
- e) Determinaciones sobre la urbanización.

Artículo 428. *Determinaciones generales.*

Con carácter general, los Proyectos de Actuación deben incluir:

a) Identificación del ámbito de actuación, que deberá coincidir con un polígono o Unidad de Actuación completos, sin perjuicio de los ajustes previstos en el Plan General de Ordenación que no supongan modificación de éste.

b) Información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación. Para ello, se podrá solicitar la colaboración de la Administración actuante.

c) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades y domicilios que, a efectos de notificaciones, consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad debe entenderse como titular al registral. Para la determinación de titularidades y la resolución de las cuestiones sobre capacidad y representación de quienes carezcan de capacidad de obrar o tengan limitada su facultad de disponer, son de aplicación las normas establecidas al respecto en la legislación estatal sobre expropiación forzosa.

d) Planos de identificación y localización del polígono o unidad de actuación.

e) Importe y modo de constitución de la garantía de urbanización.

f) Costes de urbanización previstos en el proyecto de urbanización o, en su ausencia, una estimación de los mismos.

Artículo 429. *Estatutos de la Junta de Compensación.*

Los Proyectos de Actuación habrán de incluir una propuesta de estatutos de la Junta de Compensación con el siguiente contenido mínimo:

a) Datos generales de la entidad: nombre, domicilio, identificación del polígono o unidad de actuación, objeto y fines.

b) Condiciones de incorporación, que no podrán ser más gravosas para unos propietarios que para otros, con independencia de su condición de fundador. Potestativamente, se señalarán las condiciones para la incorporación de personas que aporten financiación o empresas urbanizadoras que asuman la ejecución total o parcial de las obras de urbanización si expresamente se previera la posibilidad de su participación.

c) Condiciones de representación, que deben de respetar las siguientes reglas:

1.^a Tanto los propietarios como las demás personas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración urbanística actuante, podrán ser representados por una persona física.

2.^a Los cotitulares de una finca o derecho actuarán cada uno en representación de la proporción de la que sean propietarios en consonancia con lo señalado en el artículo 360

3.^a Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

4.^a Las empresas urbanizadoras que se incorporen a la Junta estarán representadas por una sola persona.

d) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos; régimen de convocatorias, constitución y adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

e) Recursos legalmente procedentes contra los acuerdos que se adopten.

f) Medios económicos y reglas para la recaudación de las cuotas que con carácter ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

g) Normas sobre disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

Artículo 430. Bases de actuación.

Los Proyectos de Actuación habrán de incluir bases de actuación referidas, entre otros, a los siguientes extremos:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas, así como de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse. Dichos criterios serán los dispuestos en la normativa estatal de régimen de suelo y valoraciones cuando no haya acuerdo entre los propietarios.

b) Criterios para la valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

c) Los supuestos de incumplimiento de las obligaciones por parte de los miembros de la entidad que den lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

d) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la entidad esté facultada para edificar y los criterios para la fijación del precio de venta a terceros.

e) Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad.

f) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

g) Criterios para la valoración de las parcelas resultantes de la parcelación, en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

h) Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes de la parcelación.

i) Criterios para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

j) Forma de exacción de las cuotas de conservación hasta la recepción de las obras por parte de la Administración actuante que las reciba.

k) Reglas para, en su caso, transformar la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

Artículo 431. Determinaciones sobre la reparcelación.

El Proyecto de Actuación incorporará el plazo para presentar un Proyecto de Compensación completo, si no se ha presentado junto con el Proyecto de Actuación.

Artículo 432. Determinaciones sobre la urbanización.

Cuando, previa o simultáneamente, no se hubiese redactado y tramitado un proyecto de urbanización, los Proyectos de Actuación deberán incluir las bases para la urbanización del ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos:

a) El plazo para que la Junta de Compensación elabore un proyecto de urbanización completo.

b) Determinaciones que se consideren adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los Proyectos de Urbanización que se redacten.

c) Criterios y procedimiento para contratar la ejecución de las obras en urbanización y, en su caso, las de edificación.

d) Momento en que pudiera edificarse sobre solares resultantes, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

Artículo 433. *Tramitación del Proyecto de Actuación.*

1. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el mismo establecido para los estudios de Detalle (art. 172.5 TROTU), con las siguientes precisiones:

a) Aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación, la Administración urbanística actuante lo publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y lo notificará individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia que coincidirá en el tiempo con el trámite de información pública, durante el cual podrán presentar las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación al Proyecto. El período de información pública será de un mes. Se considerarán propietarios afectados tanto los de los terrenos incluidos en el ámbito de gestión como los de suelo exterior que deban hacer efectivo su derecho dentro de dicho ámbito.

b) Finalizado dicho plazo la Administración actuante debe resolver sobre la aprobación del Proyecto de Actuación tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, o denegar motivadamente su aprobación. Este acuerdo deberá ser igualmente notificado a todos los propietarios afectados y a quienes hubieran comparecido en el expediente y en el mismo podrá designar un representante en el órgano rector de la Junta.

2. Del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación se dará traslado al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan y el depósito de los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 434. *Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación.*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación conlleva la aprobación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación. Cualquier alteración en sus previsiones precisará su previa modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación del Proyecto de Actuación.

2. Asimismo, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, todos los terrenos del ámbito de la actuación quedan vinculados a la misma. Los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en dicho ámbito o de los derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en él, se constituirán en Junta de Compensación, debiendo manifestar expresamente su intención de incorporarse a la misma.

Subsección 3.^a Junta de Compensación

Artículo 435. *Constitución.*

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La Administración la reconocerá a todos los efectos desde que se acredite su constitución por cualquier otro medio válido en Derecho y se inscriba en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias (art. 175.1 TROTU). Una vez inscrita, el titular del órgano administrativo del que dependa orgánicamente el Registro lo comunicará al Presidente de la Junta.

2. A tal fin, la Junta de Compensación debe constituirse antes de dos meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, mediante escritura pública o documento protocolizado notarialmente, en el que conste:

- a) Relación de sus propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que sean titulares.
- c) La composición del órgano de gobierno, con expresión de las personas físicas designadas para ocupar los cargos.
- d) Acuerdo de constitución.

3. En el documento que formalice la constitución de la Junta se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el ámbito de la actuación, expresando su superficie y situación.

Artículo 436. *Efectos de la constitución.*

1. Constituida la Junta, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, en particular, al pago de los gastos de urbanización que correspondan. Esta circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria estatal.

2. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de la Junta de Compensación obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

3. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas y demás sanciones que se le impongan sobre los miembros que directamente hubieran intervenido en la Comisión de la infracción o hubieran percibido los beneficios derivados de la misma.

4. Asimismo, la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros (art. 175.4 TROTU) o, en su caso, instar la expropiación de sus terrenos en beneficio de la Junta de Compensación. A efectos de acreditar la deuda será título suficiente la certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación.

5. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

6. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Artículo 437. *Composición y órganos de gobierno.*

1. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o Unidad de Actuación así como de los de terrenos exteriores que deban hacer efectivo su derecho en el mismo que hayan aceptado el sistema, entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de actuación, y, en su caso, empresas urbanizadoras que se hayan incorporado a la misma.

2. Toda Junta contará, como mínimo, con los siguientes órganos de gobierno: asamblea y presidente, siendo los demás órganos de carácter potestativo. La asamblea estará constituida por los propietarios adheridos. El presidente representa a la asamblea con los poderes que estatutariamente se le otorguen.

3. Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante.

4. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en la asamblea, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o Unidad de Actuación (art. 175.2 TROTU). El representante de la Administración urbanística actuante, cuando ésta carezca de la propiedad de bienes en el ámbito de la actuación, podrá intervenir en las deliberaciones del órgano de gobierno con derecho a voz, pero no a voto.

Artículo 438. *Incorporaciones y expropiaciones.*

1. Los propietarios incluidos en el polígono o Unidad de Actuación dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán incorporarse también empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o Unidad de Actuación (art. 173 TROTU), conforme a las previsiones de los estatutos. Si estos no contuvieran determinación bastante

al respecto, se precisará su modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para su aprobación. La incorporación de los propietarios se hará mediante escritura de adhesión.

2. La Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, procederá a la expropiación de los terrenos y demás bienes o derechos afectados. Una vez aprobado el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas, deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación.

3. No obstante lo anterior, cuando así se contemple en el Proyecto de Actuación podrán incorporarse propietarios en cualquier momento antes del levantamiento del acta de ocupación y pago o depósito de la valoración, y siempre que contribuyan al costeamiento de los gastos de urbanización hasta ese momento generados, con los intereses y recargos que procedan. El pago de las cantidades adeudadas producirá la cancelación inmediata del procedimiento de expropiación.

Artículo 439. *Transmisiones.*

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en el Proyecto de Actuación (art. 177.1 TROTU), pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad urbanística colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento en que se acredite la transmisión mediante documento público.

Artículo 440. *Responsabilidad.*

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del polígono o Unidad de Actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, en los términos y plazos previstos en el Proyecto de Actuación (art. 178.1 TROTU). Dicha responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización y, en su caso, de edificación ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística o en el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) Multas coercitivas, por importe total máximo del cinco por cien de la cuantía total del Proyecto, con arreglo a las disposiciones de la legislación estatal (art. 178.2.a) TROTU).

b) Expropiación, en beneficio y a instancia de la Junta, de los terrenos pertenecientes a miembros de la Junta que hayan incumplido sus obligaciones (art. 178.2.b) TROTU).

c) Sustitución del sistema de actuación, a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia a la Junta y a petición de ella o por incumplimientos muy graves del Proyecto de Actuación, cuando se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de que existen grandes dificultades para el cumplimiento del Proyecto por la Junta (art. 178.2.c) TROTU).

Artículo 441. *Modificaciones.*

Las modificaciones que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de la composición de sus órganos directivos, incorporación de empresas urbanizadoras o cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta, disolución y liquidación deberán seguir el mismo procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación y se comunicarán al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias, a través de la Administración urbanística actuante.

Artículo 442. *Disolución.*

La disolución de la Junta de Compensación se produce por acuerdo de la Administración urbanística actuante, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de sus fines y obligaciones. En particular, cuando la conservación de la urbanización se atribuya a los propietarios, la disolución de la Junta requiere la previa constitución de la correspondiente entidad de conservación.

Subsección 4.^a Proyecto de Compensación

Artículo 443. *Concepto.*

El Proyecto de Compensación es, en el sistema de compensación, el documento mediante el que se determinan las cesiones obligatorias y la equidistribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico, a menos que el Proyecto de Actuación incluya ya las determinaciones completas sobre la reparcelación.

Artículo 444. *Formulación.*

1. Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución o en el más corto que se haya previsto en el Proyecto de Actuación, formular el Proyecto de Compensación, conforme a lo establecido en el Proyecto de Actuación y en todo caso con el asentimiento de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del polígono o Unidad de Actuación (art. 176 TROTU).

2. No se podrá aprobar el Proyecto de Compensación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación. La formulación del Proyecto de Compensación se iniciará una vez que se haya producido el pago o depósito de la valoración establecida en el Proyecto de expropiación.

3. Serán de aplicación a la formulación de los Proyectos de Compensación las reglas y criterios para la reparcelación establecidas en el capítulo V de este mismo título.

Artículo 445. *Contenido del Proyecto de Compensación.*

Las determinaciones de los Proyectos de Compensación se han de plasmar en una documentación escrita y gráfica análoga a la establecida para los Proyectos de Reparcelación. La única determinación específica de los Proyectos de Compensación, de carácter potestativo, es la consistente en la reserva de terrenos a favor de la Junta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 446. *Aprobación de los Proyectos de Compensación.*

1. Los Proyectos de Compensación se someterán, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta de Compensación, debiendo adoptarse el acuerdo por el asentimiento de las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de actuación, incluidas las superficies exteriores al citado ámbito pero cuyas personas propietarias deban hacer efectivos sus derechos en éste, ponderadas en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en el art. 174.5.

2. Cuando haya propietarios que no se adhieran a la Junta de compensación, junto al Proyecto de Compensación se redactará por la Junta el correspondiente Proyecto de expropiación y se someterá simultáneamente al mismo trámite descrito en el apartado anterior.

3. En el supuesto del apartado anterior y cuando se emplee el procedimiento de tasación conjunta, el Proyecto de expropiación se tramitará teniendo en cuenta que la aprobación será otorgada por la Junta de Compensación, siendo ésta también la que promueva el trámite de información pública y la notificación de las hojas de aprecio.

4. Informadas las alegaciones por la Administración actuante, ésta remitirá el Proyecto de expropiación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias para su pronunciamiento en el plazo de dos meses. Si la Comisión lo aprobase definitivamente, la Administración actuante procederá, en el plazo de dos meses a pronunciarse sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. El Proyecto se entenderá aprobado si transcurriera el citado plazo sin que la Administración hubiera comunicado su resolución.

5. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por la Administración urbanística actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

6. La Administración urbanística actuante, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, procederá en cualquier caso a otorgar certificación acreditativa, a efectos de la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, que se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria estatal. La Administración urbanística actuante dará también traslado al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

7. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, y siempre que no se opongan al Proyecto de Compensación ni al Plan que se ejecute, una vez aprobadas por la Administración urbanística precisarán certificación acreditativa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los mismos términos que se establecen en el apartado anterior.

Artículo 447. Efectos de la aprobación.

1. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación (art. 177.2 TROTU).

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante. Con idénticos fines se podrán ocupar los demás terrenos objeto de urbanización.

3. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o Unidad de Actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes salvo que se sustituya dicha afección por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

4. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada para la de la cuenta de liquidación provisional del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados o avalados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

Subsección 5.ª Procedimiento conjunto

Artículo 448. Legitimación.

1. Si los propietarios incluidos en el polígono o Unidad de Actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de la Administración actuante acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación (art. 174 TROTU).

2. El acuerdo al que se hace referencia en el apartado anterior deberá:

a) Relacionar los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y designar a la

persona física que actúe como representante de los propietarios, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

b) Identificar registral y catastralmente las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.

c) Incluir documentos de información que reflejen adecuadamente, incluyendo planos a escala suficiente, la situación del ámbito de actuación, las características topográficas, naturales, construcciones y parcelación.

d) Respetar los criterios y reglas que para la reparcelación se establecen en el artículo 508 y siguientes.

e) Especificar el importe y modo de constitución de la garantía de urbanización que asegure la ejecución subsidiaria de la actuación por la Administración.

3. Cuando el acuerdo sea presentado por el propietario único de los terrenos afectados o por comunidad en pro indiviso en la que no exista oposición por parte de ningún condueño, las determinaciones sobre parcelación pueden limitarse a la identificación de los terrenos que deban ser objeto de cesión a la Administración urbanística actuante. En otro caso, las reglas para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados, la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y la determinación de las compensaciones e indemnizaciones, podrán sustituirse por otras acordadas libremente por los propietarios.

4. El documento conteniendo el acuerdo de los propietarios, para que produzca los efectos señalados en el apartado 1 anterior, precisa ser formalizado en escritura pública y aprobado por la Administración urbanística actuante, siguiendo el procedimiento que se regula en el artículo siguiente.

Artículo 449. *Tramitación del procedimiento conjunto.*

1. En el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa que acredite los extremos sobre los que verse el acuerdo, la Administración urbanística deberá someter la misma a información pública e informe por los servicios administrativos correspondientes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación corresponde a quienes presentan el acuerdo, mediante las correspondientes certificaciones registrales o catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

2. Concluida la información pública, a la vista de las alegaciones presentadas y, en su caso, de los informes municipales, la Administración actuante aprobará definitivamente el documento o denegará su aprobación en el término de un mes. Este acuerdo se notificará a quien hubiere presentado la documentación actuando en representación de los propietarios y a quienes hubieren presentado alegaciones.

3. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización. La aprobación del documento conteniendo el acuerdo unánime de los propietarios producirá los mismos efectos jurídicos que el acuerdo aprobatorio de un Proyecto de Compensación. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización de la propiedad bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación de la aprobación definitiva.

4. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

Subsección 6.^a Ejecución de las obras de urbanización

Artículo 450. *Normas específicas.*

Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones comunes sobre ejecución de la urbanización, constituyen determinaciones específicas aplicables a las obras de ejecución en el sistema de compensación las siguientes:

a) Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse se harán por encargo de la Administración urbanística actuante o de la Junta de Compensación. El pago de estos Proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

b) En la contratación de la ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

1.ª Compromiso de la empresa de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.

2.ª Obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

3.ª Definición de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

4.ª Retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

5.ª Modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

c) Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse por dicha empresa siempre que el Proyecto de Actuación lo hubiera así previsto y se garantice el cumplimiento de las circunstancias establecidas en la letra b) anterior.

d) Para realizar los actos señalados en el epígrafe b) del apartado 2 del artículo 383 será necesario acuerdo de la asamblea de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los estatutos como competencia de otros órganos de gobierno, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquella, sin necesidad de acuerdo expreso.

Sección 2.ª Sistema de cooperación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 451. Características del sistema de cooperación.

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos (art. 179.1 TROTU).

Artículo 452. Instrumentos y formas de gestión en el sistema de cooperación.

1. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas (art. 179.2 TROTU).

2. Podrá prescindirse de la reparcelación cuando todos los propietarios de los terrenos afectados renuncien expresamente a ella y la localización que propongan para el aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante sea expresamente aceptado por ésta.

3. Se precise o no reparcelación, para la ejecución de las obras de urbanización es precisa la aprobación de un proyecto de urbanización, que podrá ser objeto de tramitación simultánea junto con los instrumentos de planeamiento de detalle y, en su caso, de gestión.

Artículo 453. Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación actúa como sujeto de la gestión urbanística la Administración urbanística actuante.

2. Podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación referida a la Administración urbanística actuante y resulten más adecuadas a los fines previstos en el instrumento de planeamiento que se ejecute. En particular, la Administración podrá:

- a) Desarrollar la actividad de ejecución del planeamiento directamente, actuando sin órgano diferenciado o a través de entidad de derecho público.
- b) Encomendar, mediante Convenio la gestión del polígono o Unidad de Actuación a una sociedad urbanística (art. 179.4 TROTU).
- c) Crear una sociedad mercantil de capital mixto exclusivamente con tal finalidad, a la que podrán incorporarse los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, incluso si su participación se limita a la aportación de los terrenos, construcciones o edificaciones de que sean titulares.
- d) Crear una sociedad mercantil de capital íntegramente público, que se cree exclusivamente con tal finalidad.

Artículo 454. *Distribución de los gastos de urbanización.*

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de que ésta no sea necesaria, en proporción al valor del aprovechamiento de sus respectivas fincas (art. 180.1 TROTU).
2. El acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación, en su caso, producirá los siguientes efectos:
 - a) Cesión de derecho a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación a su patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
 - b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación

Artículo 455. *Pago anticipado de los gastos de urbanización.*

1. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses (art. 180.2 TROTU).
2. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración urbanística actuante. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

Artículo 456. *Aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.*

1. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización (art. 180.3 TROTU), a solicitud de éstos y siempre que resulte justificado.
2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a dos años ni prolongarse al inicio de la edificación y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.
3. Los aplazamientos en el pago devengarán a favor de la Administración el tipo de interés legal del dinero.
4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento de sus cuotas.

Artículo 457. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente (art. 181 TROTU).

Subsección 2.ª Asociaciones administrativas de cooperación

Artículo 458. *Constitución.*

1. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización (art. 179.3 TROTU). Estarán constituidas por los propietarios de terrenos del ámbito de actuación que se incorporen a las mismas.

2. La pertenencia a una asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

3. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración urbanística actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, será objeto de inscripción en el Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias.

4. Los propietarios, constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

5. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes.

Artículo 459. *Funciones de las asociaciones administrativas de cooperación.*

Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

a) Representar a los propietarios asociados en sus relaciones con la Administración actuante.

b) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del planeamiento en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate.

c) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ellas denunciando los defectos que se observen, proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las mismas.

d) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.

e) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración los reparos oportunos.

f) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

g) Promover con la Administración urbanística actuante empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación.

h) Formular Proyectos de Reparcelación, si ha sido constituida dentro del plazo y mayorías previstos en el epígrafe c) del artículo 478.

Sección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 460. *Requisitos para la aplicación del sistema de expropiación.*

1. Cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria (art. 184 TROTU).

2. En la relación de bienes o derechos afectados, los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

3. La delimitación se realizará mediante el planeamiento que establezca la ordenación detallada del ámbito o conforme al procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 461. *Sujetos de la gestión urbanística en el sistema de expropiación.*

En el sistema de expropiación el sujeto de la gestión urbanística será la Administración actuante, cuando asuma ésta la gestión directa del sistema de expropiación, o quien asuma la condición de beneficiario de la expropiación.

Artículo 462. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales (art. 186 TROTU) pertenecientes a las Administraciones Públicas y sus entes dependientes.

2. La liberación de la expropiación podrá concederse de oficio o a instancia de parte cuando la Administración urbanística expropiante estime oportuno su adopción y sea compatible con los intereses públicos que legitiman la actuación, habida cuenta del interés público y de la importancia de las obras de urbanización o de las de edificación realizadas o en construcción, o de cualquier circunstancia que la haga aconsejable.

3. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Se fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento (art. 186.2 TROTU). Se dará audiencia al beneficiario, en su caso, para que alegue lo que a su derecho convenga y al propietario a efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de dichas condiciones.

4. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, a la vista de las alegaciones, en su caso, formuladas por el beneficiario y previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular (art. 186.3 TROTU). En dicha resolución deberá tenerse en cuenta que:

a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario.

b) Deberá precisar, para su validez los bienes o derechos afectados por la liberación, los términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística.

c) Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste (art. 186.4 TROTU).

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio (art. 186.5 TROTU).

Artículo 463. *Pago mediante adjudicación de terrenos del mismo ámbito.*

Además de lo dispuesto en los apartados 2 a 4 del artículo 498 para el pago mediante adjudicación de terrenos, cuando éstos se sitúen en el mismo ámbito objeto de expropiación, el pago se realizará una vez finalizada la urbanización mediante entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta a que se refiere el apartado 3 del citado artículo.

CAPÍTULO V

Parcelación y reparcelación urbanística

Sección 1.ª Parcelaciones urbanísticas

Artículo 464. *Concepto de parcelación urbanística.*

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios (art. 189.1 TROTU).

2. Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanístico, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos (art. 189.2 TROTU).

Artículo 465. *Límites a la parcelación urbanística.*

1. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan general de Ordenación. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (art. 189.3 TROTU), sin perjuicio de lo dispuesto para los núcleos rurales.

En todo caso, cualquier división de terrenos en suelo urbanos se presumirá que tiene fines edificatorios y requerirá licencia de parcelación urbanística. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación de detalle del sector correspondiente y del instrumento de gestión que la ejecute.

2. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes (art. 189.4.a) TROTU).

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca (art. 189.4.b) TROTU).

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior (art. 189.4.c) TROTU).

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen edificable en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior (art. 189.4.d) TROTU). Por porción de exceso se entenderá la superficie correspondiente al exceso de volumen edificable no materializado.

Sección 2.ª Reparcelación urbanística

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 466. *Concepto y funciones.*

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (art. 190.1 TROTU). Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los interesados.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración (art. 190.2 TROTU). A tales efectos:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística será necesaria siempre que el planeamiento urbanístico asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

b) La regularización de las fincas será necesaria para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3. Cualquiera de las finalidades que se configuran en el apartado anterior como objeto de la reparcelación justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

4. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización (art. 190.3 TROTU). En suelo urbanizable prioritario se actuará de esta manera, cuando se intervenga mediante un urbanizador distinto de los propietarios y éstos opten por pagar dichos costes mediante terrenos urbanizados de valor equivalente.

5. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación (art. 190.4 TROTU).

6. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o Unidad de Actuación (art. 190.4 TROTU).

Artículo 467. *Unidad reparcelable.*

1. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico o, cuando no se contuviere en éste, mediante la delimitación del polígono o Unidad de Actuación por el procedimiento del artículo 394.

3. Si se modificare el ámbito de la actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

4. En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación delimitados a efectos de ejecución del instrumento de planeamiento.

Artículo 468. *Inclusión de superficies exteriores.*

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del instrumento que contenga la reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies exteriores al polígono o unidad de actuación.

2. La inclusión en la unidad reparcelable de terrenos exteriores al polígono o Unidad de Actuación se efectuará:

a) Cuando dichas superficies estuviesen incluidas en un polígono o unidad de actuación.

b) En otro caso, bastará un mero trámite de información pública de quince días de la unidad rectificadora.

3. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del ámbito de la actuación, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

4. En suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 393 la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas

aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del instrumento de planeamiento que se ejecute y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.

Subsección 2.ª Contenido de la reparcelación

Artículo 469. *Criterios y determinaciones.*

En todo caso el Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios y determinaciones:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto (art. 192.1.a) TROTU).

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal (art. 192.1.b) TROTU).

c) Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o, en su caso, titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización (art. 192.1.c) TROTU).

d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas, igualmente, como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado (art. 192.1.d) TROTU).

e) En el caso anterior, si las obras resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, podrán dar lugar a indemnización con arreglo a la normativa estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y demás normas aplicables (art. 192.1.e) TROTU).

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la Unidad de Actuación no afecta a dotaciones urbanísticas públicas deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al urbanizador como pago por los gastos de urbanización (art. 192.1.f) TROTU).

g) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización (art. 192.1.g) TROTU).

Artículo 470. *Reglas de adjudicación.*

1. A los efectos de las letras c) y e) del artículo anterior y sin perjuicio de las determinaciones que, en su caso, establezca la legislación sectorial o la legislación urbanística, se entiende que no pueden ser conservadas las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Que sea imprescindible y legalmente posible su eliminación para ejecutar el instrumento de planeamiento.

b) Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.

c) Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico o radicalmente incompatibles con la ordenación urbanística prevista en el mismo.

d) Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico y no sea exigible su conservación o rehabilitación.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. A falta de acuerdo, se compensará en metálico a aquellos propietarios cuyos derechos preexistentes no les permitan obtener una finca independiente edificable (art. 192.3 TROTU). No obstante, la superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente

edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del quince por ciento de ésta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último, siempre que los terrenos y edificios no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística y el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o Unidad de Actuación (art. 192.4.b) TROTU).

4. Las edificaciones incluidas en la unidad de reparcelación que no deban ser conservadas no serán tenidas en cuenta a efectos de la adjudicación de las superficies en que se hallen enclavadas, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

5. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

6. Será precisa la tramitación simultánea de un estudio de detalle cuando:

a) El planeamiento no determine la parcela mínima edificable.

b) Tratándose de edificación abierta, el planeamiento no contenga reglas de ubicación de los volúmenes.

Artículo 471. *Reglas adicionales para el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.*

1. Cuando el sistema de actuación se gestione mediante un Proyecto de Actuación Prioritario, se aplicarán con carácter adicional las reglas siguientes:

a) Cuando el urbanizador haya llegado a acuerdos con algunos propietarios acerca de la adjudicación de solares y el pago de los gastos de urbanización, el contenido de dichos acuerdos se incorporará a la memoria del Proyecto de Reparcelación, siempre que no impida compensar adecuadamente, y en el respeto de las reglas enunciadas en el apartado anterior, a los demás propietarios. Se entenderá que los propietarios que han llegado a acuerdos con el urbanizador han manifestado su conformidad con el Proyecto de Reparcelación siempre que éste recoja los acuerdos (art. 192.2.a) TROTU).

b) El Proyecto de Reparcelación situará las parcelas que correspondan a los propietarios que no hayan llegado a acuerdos con el urbanizador, descontando de sus derechos en la reparcelación los que correspondan al urbanizador en compensación de las obras por él asumidas (art. 192.2.b) TROTU) cuando dicho pago se realice en terrenos o no exista acuerdo entre los propietarios y el urbanizador.

2. El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico o bien la expropiación de su terreno, mediante escrito dirigido a la Administración y al urbanizador dentro de los diez días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. A tal fin deberá tenerse en cuenta que:

a) Si el propietario solicita el pago en metálico, la cuota a liquidar por el urbanizador será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas. Si el urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos con que hubiera de retribuirsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo. El urbanizador podrá exigir la constitución de una garantía bastante para responder del pago de los gastos de urbanización.

b) Si el propietario solicita la expropiación, y el urbanizador no le notifica la hoja de aprecio en el plazo de tres meses, el procedimiento se iniciará por ministerio de la Ley

conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 202 del texto refundido (art. 192.2 segundo párrafo TROTU).

El propietario también podrá oponerse mediante escrito dirigido a la Administración y al urbanizador en el período de información pública tras la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 472. Definición de derechos.

1. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración urbanística actuante en la parte que le corresponda y, en su caso, los propietarios de superficies de suelo exteriores al ámbito de actuación que deban hacer efectivo su derecho en éste, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

2. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

3. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse al urbanizador no propietario en el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario o, conforme a los apartados 2 de los artículos 460 y 492, a empresas que ejecuten la urbanización en los sistemas de compensación o cooperación en concepto de gastos de urbanización deberán hacerse mediante acuerdo separado, en el mismo instrumento reparcelatorio.

4. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados anteriormente deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación.

5. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

Artículo 473. Cuenta de liquidación provisional.

1. En la cuenta de liquidación provisional del instrumento que contenga la reparcelación se incluirán las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por exceso como por defecto, y cualquiera que sea su cuantía. En este apartado se incluirán las compensaciones económicas derivadas de la escasa entidad de los derechos edificatorios.

2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 470.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio instrumento que contenga la reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

Artículo 474. Documentación del Proyecto de Reparcelación.

1. Las determinaciones referentes a los criterios y reglas para la reparcelación se han de plasmar en la documentación escrita y gráfica siguiente que conforma el Proyecto de Reparcelación:

a) Memoria, en la que se incluirán:

1.º Las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y las peculiaridades que en su caso concurran.

2.º La descripción de la unidad reparcelable.

- 3.º Los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
 - 4.º Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
 - 5.º Los criterios de adjudicación.
 - 6.º Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
 - 7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda, designación nominal de los adjudicatarios y justificación de la correspondencia de las fincas de origen y resultado.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de planeamiento.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Los siguientes planos, redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos:

- 1.º Plano de situación y relación con la ciudad.
- 2.º Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.
- 3.º Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.
- 4.º Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- 5.º Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- 6.º Plano superpuesto de los de información y adjudicación correspondientes a los apartados 2.º y 5.º de este epígrafe.

2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en la debida forma.

3. La documentación a que se refieren los apartados anteriores podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Subsección 3.ª Procedimiento general para la reparcelación

Artículo 475. *Iniciación y sus efectos.*

1. Cuando se actúe a través de un sistema que prevea la reparcelación, el procedimiento se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, a no ser que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación (art. 191.1 TROTU).

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o Unidad de Actuación (art. 191.2 TROTU) hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

3. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimiento de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

4. Quienes hubieran solicitado una licencia antes de la iniciación del procedimiento de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 77 del texto refundido (art. 191.3 TROTU).

5. Una vez iniciado el expediente de reparcelación la Administración urbanística actuante deberá recabar de oficio del Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito de actuación.

Artículo 476. *Interesados en los expedientes de reparcelación.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este Reglamento con carácter particular respecto de los diferentes sistemas de actuación que precisan la reparcelación, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate.
- b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan durante la información pública y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán aunque existan defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

Artículo 477. *Relaciones con los propietarios y titulares de derechos.*

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

2. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

3. Si las discrepancias se plantean en orden de la titularidad de los derechos, el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación se limitará a calificar la titularidad de litigiosa o dudosa, según proceda. La Administración urbanística actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

4. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 478. *Formulación del Proyecto de Reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

- a) Cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación Prioritario, por el urbanizador (art. 191.4.a) TROTU).
- b) Cuando se siga el sistema de compensación, por la Junta de Compensación y se tramitará como tal conforme al artículo 485 Del mismo modo, el Proyecto se podrá formular por los propietarios que actúen por acuerdo unánime (art. 191.4.b) TROTU) y no asuman la gestión a través del procedimiento conjunto. Si el Proyecto de Reparcelación se formula por la Junta de Compensación se denominará Proyecto de Compensación.
- c) Cuando sea de aplicación el sistema de cooperación, podrán formular el Proyecto de Reparcelación:

1.º Por dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación del polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta (art. 191.4.c) TROTU).

2.º Por una asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo establecido y reúne las mayorías contempladas en la misma.

3.º Si transcurre plazo de tres meses sin que por los propietarios interesados se presente el Proyecto de Reparcelación o si éstos no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o Unidad de Actuación (art. 191.4 segundo párrafo TROTU).

4.º En el supuesto de que la Administración actuante haya encomendado la gestión del polígono o Unidad de Actuación a una sociedad urbanística, la formulación del Proyecto de Reparcelación corresponderá a la sociedad que asuma la gestión.

Artículo 479. Tramitación.

1. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias.

2. Una vez presentada la documentación completa del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa (art. 191.5 primer párrafo TROTU). Si el Proyecto presentado estuviese incompleto, antes de proceder a su aprobación inicial la Administración urbanística actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen, advirtiéndoles de caducidad en caso de no completarse el Proyecto en dicho plazo.

3. Transcurrido el plazo para resolver sobre la aprobación inicial sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, tras requerir al Ayuntamiento en el plazo de quince días, actuará por sustitución cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico (art. 191.5 segundo párrafo TROTU).

4. El acuerdo de aprobación inicial señalará el sometimiento del expediente a un período de información pública durante un mes y determinará la notificación personal a los interesados (art. 191.6 primer párrafo TROTU).

5. Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el Proyecto presentado se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo no superior a quince días. Si la Administración actuante acordase rectificar el Proyecto en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

6. Concluido el trámite de información pública la Administración urbanística actuante resolverá, en el plazo de tres meses, sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos:

- a) Aprobando definitivamente el contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación.
- b) Aprobando definitivamente el Proyecto de Reparcelación con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al mismo.
- c) Denegando su aprobación definitiva.

7. El Proyecto de Reparcelación se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública, ante la Administración

urbanística actuante, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación (art. 191.6 segundo párrafo).

8. La resolución definitiva que recaiga, o, en su caso, la certificación que acredite su aprobación por silencio administrativo, deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para el trámite de información pública.

Artículo 480. *Efectos jurídico-económicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación o, conforme al artículo 484 de Compensación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento (art. 193.a) TROTU).

b) Sustitución, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia (art. 193.b) TROTU).

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que podrá ser sustituida por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente (art. 193.c) TROTU).

2. Los mismos efectos se entenderán producidos con la aprobación de la reparcelación en el sistema de actuación prioritario o con la aprobación del Proyecto de Compensación en el sistema de compensación.

3. La afección a que se refiere el epígrafe c) del apartado 1 será preferente a cualquier otra y a todas hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado o del Principado de Asturias a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del estado o del Principado de Asturias, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

4. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección la cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

Artículo 481. *Extinción o transformación de derechos y cargas. Inscripción de la reparcelación.*

Los efectos de la reparcelación sobre los derechos que no entren en la subrogación real, así como el acceso de aquélla al Registro de la Propiedad, se registrarán por lo dispuesto en la legislación estatal (art. 194 TROTU).

Artículo 482. *Efectos económicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.

4. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, cuando se actúe por compensación, la Junta de Compensación. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

5. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

Artículo 483. Liquidación definitiva.

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable en el sistema de cooperación y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante o, en el sistema de compensación, por quien señalen los estatutos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Subsección 4.^a Procedimientos abreviados para la reparcelación

Artículo 484. Reparcelación voluntaria.

1. Cuando la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en un polígono o Unidad de Actuación presten su conformidad a una propuesta concreta de reparcelación, la tramitación y aprobación del instrumento que contenga la reparcelación se ajustará al procedimiento simplificado que se regula en este artículo, debiendo estarse en todo lo demás a lo dispuesto con carácter general sobre el instituto reparcelatorio.

2. La propuesta que acredite los extremos sobre los que verse la reparcelación se formalizará en escritura pública y se presentará ante la Administración urbanística actuante, quien la someterá a información pública de un mes e informe por los servicios administrativos correspondientes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación corresponde a quienes presentan la propuesta, mediante las correspondientes certificaciones registrales, o catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

3. Concluida la información pública, si durante la misma no se han presentado alegaciones ni se han formulado informes municipales contrarios a la aprobación de la propuesta, se podrá entender aprobada definitivamente sin necesidad de resolución expresa, mediante certificación del Secretario municipal, o, en su caso, personal funcionario que ejerza funciones de acreditación. En otro caso, corresponderá a la Administración actuante acordar la aprobación definitiva señalando los cambios que procedan respecto de lo inicialmente presentado. Este acuerdo, o en su caso, la certificación, se notificará a los propietarios y a quienes hubieran presentado alegaciones.

4. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación voluntaria bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación o, en su caso, acuerdo de la aprobación definitiva.

5. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

Artículo 485. Reparcelación simplemente económica.

1. Cuando sobre toda la unidad reparcelable concurrieran circunstancias que excluyen la afectación de los terrenos por la reparcelación física, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las compensaciones sustitutorias que procedan entre los afectados. A tales efectos, el contenido documental y gráfico del instrumento que contenga la reparcelación se reducirá al siguiente:

- a) Memoria, con los mismos contenidos del epígrafe a) apartado 1 del artículo 474.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Cuenta de liquidación provisional que contenga las compensaciones sustitutorias entre los afectados objeto de este tipo de reparcelación.
- e) Los siguientes planos, redactados en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

1.º Plano de situación y relación con la ciudad.

2.º Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.

3.º Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

2. El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido una vez iniciado el expediente de reparcelación, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de las fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el apartado 1.c) del artículo 519

CAPÍTULO VI

Actuaciones asistemáticas

Sección 1.ª Actuaciones mediante licencia en suelo urbano consolidado

Artículo 486. Requisitos.

1. Tratándose de la gestión del suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación ni requiriendo normalización de fincas, el propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en el planeamiento o, en su defecto, en la normativa urbanística, y completar, si la parcela no tiene la condición de solar, su urbanización. Para ello, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento (art. 197.1 TROTU).

2. A tales efectos del apartado anterior, el propietario deberá proceder a:

- a) La ejecución de las obras edificación de terrenos que tengan la condición de solar.
- b) La ejecución de las obras de edificación y urbanización complementarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

3. Los propietarios de suelo podrán hacer uso de los instrumentos de información urbanística para saber si sus terrenos están calificados como suelo consolidado o no

consolidado y, en su caso, cuáles son las obras de urbanización que sería necesario ejecutar con carácter previo a la edificación (art. 197.2 TROTU).

Artículo 487. Urbanización y edificación simultáneas.

1. La Administración urbanística podrá autorizar que las obras necesarias para completar la urbanización se ejecuten simultáneamente a la edificación, siempre que se preste aval, u otra garantía que la Administración considere equivalente, por el importe de las citadas obras, debiendo advertir expresamente de que el otorgamiento de las licencias necesarias para la primera utilización de lo construido quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización (art. 197.3 TROTU).

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, o, en su caso, del espacio funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

Artículo 488. Actuaciones para completar la urbanización de parcelas.

Cuando el terreno no reúna la condición de solar, el propietario debe solicitar el otorgamiento de la licencia urbanística municipal acompañando con la solicitud un proyecto que programe técnica y económicamente la actuación, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.

Sección 2.ª Actuaciones mediante normalización de fincas en suelo urbano consolidado

Artículo 489. Requisitos.

1. Cuando en suelo urbano consolidado se precisen pequeñas operaciones de gestión urbanística que no requieran equidistribución entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias de la ordenación urbanística podrán delimitarse unidades de normalización de fincas en el Plan General de Ordenación, en un Plan especial, en un estudio de detalle o mediante el procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. La delimitación de unidades de normalización de fincas no producirá minoración de los aprovechamientos atribuidos por el planeamiento urbanístico ni imposición de cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante.

3. La delimitación de unidades de normalización de fincas podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.

4. La delimitación de unidades de normalización de fincas podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.

Artículo 490. Proyecto de normalización de fincas.

El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa en la que se incluya:

1.º Justificación del Proyecto.

2.º Relación de propietarios e interesados afectados según las titularidades que consten en el registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.

3.º Identificación registral y catastral de las fincas afectadas, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

b) Documentos y planos parcelarios de información, a escala 1:500 que reflejen la situación de la zona delimitada, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones de planeamiento urbanístico aplicables.

- c) Documentos y planos de fincas normalizadas, a escala 1:500 que identifiquen, cuantifiquen y delimiten las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios originales.
- d) Justificación de la adecuación de las fincas normalizadas a la normativa urbanística aplicable.
- e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

Artículo 491. Tramitación.

1. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de normalización corresponde a los Ayuntamientos.
2. Una vez presentada la documentación completa del Proyecto de normalización de fincas, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes, disponiendo la apertura de un período de información pública de veinte días.
3. El acuerdo de aprobación inicial debe notificarse a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días.
4. Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe previo a la aprobación definitiva, que habrá de producirse en un plazo no superior a un mes, sobre las alegaciones presentadas durante el mismo. No obstante, si no se presentan alegaciones durante el plazo de audiencia, el documento puede entenderse aprobado definitivamente conforme a la aprobación inicial desde la misma conclusión del plazo, sustituyéndose el acuerdo expreso por una certificación del Secretario municipal.
5. Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad y al Catastro para la toma de razón de la nueva configuración física de las fincas inscritas.

CAPÍTULO VII

Expropiación por razones urbanísticas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 492. Formas de gestión.

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contemple la legislación aplicable, incluidas las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas, sociedades urbanísticas, entes públicos y particulares. Cuando se encomiende a particulares la urbanización del polígono o unidad de actuación, se deberán exigir garantías adecuadas de su realización completa y puntual, de acuerdo con las condiciones que se detallen reglamentariamente (art. 183.1 TROTU). Así, la Administración podrá actuar:
 - a) Directamente a través de sus órganos o de una entidad de derecho público.
 - b) A través de cualquier modalidad asociativa con otras Administraciones Públicas, tales como las mancomunidades urbanísticas.
 - c) Encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas mediante Convenio, para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación.
 - d) A través de una sociedad urbanística.
 - e) Atribuyendo la condición de beneficiario de la expropiación a particulares seleccionados para la ejecución de la urbanización y, en su caso, edificación del ámbito a expropiar. Tendrán la consideración de beneficiario de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas.
2. Para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación, la Administración actuante podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas (art. 183.2 TROTU).
3. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria (art. 183.3 TROTU).

Artículo 493. *Atribución de la condición de beneficiario.*

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas (art. 183.4 TROTU).

2. Cuando se actúe mediante expropiación, quien asuma la condición de beneficiario de la misma adquiere la condición de urbanizador, por lo que deberá:

a) Pagar el justiprecio, asumir sus gastos financieros y los demás gastos de urbanización.

b) Ejecutar por sí o a través de terceros la urbanización o, en su caso, edificación, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.

3. La atribución de la condición de beneficiario se realizará mediante concurso que se tramitará con arreglo a los principios y reglas de la legislación general de contratos de las administraciones públicas, con las siguientes reglas complementarias:

a) El pliego de cláusulas administrativas que rija el concurso debe contener los compromisos a asumir por el beneficiario y la Administración y, como mínimo, comprenderán los siguientes extremos:

1.º Objeto de la actuación.

2.º Plazo de ejecución.

3.º Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para dotaciones públicas; reservas para construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie.

4.º Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el beneficiario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración actuante.

5.º Deberes de conservación.

6.º Relaciones entre el beneficiario y los propietarios que queden liberados de la expropiación y con los adquirentes de solares edificables hasta tanto no se ejecute totalmente el planeamiento.

7.º Sanciones por incumplimiento y demoras.

8.º Supuestos de resolución y sus consecuencias.

9.º Garantías a prestar por el beneficiario que asegure la ejecución completa y puntual de la urbanización, y en su caso, edificación, en tiempo y forma.

b) El beneficiario puede incorporar a la gestión a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito de la actuación, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos.

Artículo 494. *Usos y construcciones.*

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en el artículo 106 del texto refundido (art. 185 TROTU).

Artículo 495. *Bienes de dominio público y expropiación.*

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio o uso público y su destino según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda (art. 188.1 TROTU).

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de la expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al

organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 157 del texto refundido (art. 188.2 TROTU).

Artículo 496. *Selección del procedimiento de expropiación.*

En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística, y con independencia del número de expropiados, la Administración actuante aplicará con preferencia el procedimiento de tasación conjunta, pudiendo, en su caso, seguir el procedimiento individual de expropiación conforme a lo previsto en la legislación expropiatoria (art. 187.1 TROTU).

Artículo 497. *Inicio del expediente expropiatorio.*

1. Cuando se siga el procedimiento individual para el inicio del expediente expropiatorio se estará a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

2. Cuando se emplee el procedimiento de tasación conjunta, el inicio del expediente expropiatorio se producirá con la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias del acuerdo por el que se apruebe definitivamente la relación de bienes y derechos incluidos en el ámbito objeto de la expropiación.

Artículo 498. *Pago mediante adjudicación de terrenos.*

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de suelo y valoraciones, en todas las expropiaciones la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. El acuerdo con los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá:

- a) La previa petición del expropiado.
- b) De aceptarse esta fórmula de pago, el ofrecimiento escrito por parte de la Administración de terrenos de valor equivalente a los del justiprecio.
- c) La aceptación por parte del expropiado de los terrenos ofrecidos por la Administración. De no producirse ésta en el plazo de quince días, se dará por concluido el procedimiento sin más trámite, salvo que el expropiado proponga a la Administración otra alternativa para el cobro de las parcelas y ésta la acepte.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se haga constar:

- a) Las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.
- b) La identificación de los terrenos de valor equivalente al justiprecio con los que se efectuará el pago.

4. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado.

5. Cuando se trate de actuaciones sistemáticas por expropiación, se estará además a lo señalado en el artículo 463

Artículo 499. *Imposición de contribuciones especiales.*

El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o locales o alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación estatal en materia de Régimen Local.

Sección 2.ª Proyecto de Expropiación por tasación conjunta

Artículo 500. *Contenido del Proyecto de Expropiación.*

Cuando para la determinación del justiprecio se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración urbanística expropiante formulará y aprobará un Proyecto de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 o superior del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación razonada de los precios conforme a las reglas de valoración de la legislación de régimen de suelo y valoraciones, en atención a la clasificación del suelo y a la calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Artículo 501. *Tramitación del Proyecto de Expropiación.*

1. Elaborado el Proyecto de expropiación, con los documentos señalados en el artículo anterior, será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos (art. 187.2 TROTU).

2. Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que además puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

3. Cuando la Administración urbanística expropiante no sea el concejo, se oír a éste por igual término de un mes.

4. Las observaciones, alegaciones y reclamaciones serán informadas por la Administración actuante, sometándose a continuación el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, para su resolución (art. 187.3 TROTU).

5. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, con alegación, en su caso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias dará traslado del expediente al Jurado de expropiación del Principado de Asturias, para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal. En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

6. La resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

7. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado de expropiación del Principado de Asturias y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación

del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en legislación sobre régimen de suelo y valoraciones (art. 187.5 TROTU).

8. Las fincas resultantes se inscribirán conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO VIII

Obtención de terrenos dotacionales

Sección 1.ª Obtención en función de la clase y categoría de suelo

Artículo 502. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en polígonos o unidades de actuación son de cesión obligatoria y gratuita (art. 198.1 TROTU).

2. La cesión se producirá por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del instrumento que, en cada sistema de actuación, distribuya los beneficios y cargas. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos. En otro caso, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por el concesionario (art. 198.2 TROTU).

3. Los terrenos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate (art. 198.3 TROTU).

Artículo 503. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales no incluidos en polígonos o unidades de actuación.*

Los terrenos afectos a dotaciones urbanísticas públicas de carácter local y, por tanto, no incluidos en polígonos o unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa (art. 199 TROTU).

Artículo 504. *Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas situados en núcleos rurales.*

1. Los terrenos afectos a dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los Planes generales de Ordenación podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo (art. 200.1 TROTU).

2. Los concejos cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones urbanísticas de servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable, podrán señalarlos mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso, y si fuera preciso por la modificación o revisión del Plan General de Ordenación (art. 200.2 TROTU) o por Plan especial.

Artículo 505. *Obtención de los terrenos afectos a sistemas generales.*

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores, polígonos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para la gestión urbanística por polígonos, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa (art. 201.a) TROTU). Podrá emplearse la expropiación anticipadamente o la ocupación directa cuando, para agilizar la gestión y ejecución, así lo decida la Administración urbanística actuante optando entre:

1.º Ser compensada del valor de los terrenos expropiados u ocupados por terrenos con aprovechamientos urbanísticos de valor equivalente incluidos en el mismo ámbito de gestión o en otro que puedan ser aportados por los propietarios del ámbito de origen.

2.º Incorporarse a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada u ocupada.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa (art. 201.b) TROTU).

Sección 2.ª Obtención por expropiación u ocupación directa

Artículo 506. *Obtención de los terrenos mediante expropiación.*

1. La expropiación de los terrenos afectos a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime esta actividad de ejecución (art. 202.1 TROTU). Dicho plazo lo será para la incoación del procedimiento expropiatorio.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio (art. 202.2 TROTU).

3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada (art. 202.3 TROTU). Se procederá de igual manera en el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a suelo urbano no consolidado.

Artículo 507. *Ocupación directa.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en un polígono o Unidad de Actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios (art. 203.1 TROTU).

2. La ocupación directa se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Para su ejercicio se requiere que esté aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del ámbito en el que se encuentre el polígono o la Unidad de Actuación en la que haya de integrarse (art. 203.2 TROTU).

b) El propietario de los terrenos reservados para la ocupación directa se subroga en los derechos y obligaciones que originariamente correspondían a la Administración urbanística actuante en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate, en la proporción que le corresponda, en su condición de titular de aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios.

c) El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas deberá hacerse efectivo en un solo polígono o unidad de actuación, y si no fuera posible, en el menor número de éstos.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y los polígonos o unidades de actuación en los que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a dichos propietarios, otorgándoseles un plazo de audiencia de veinte días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan (art. 203.3.a) TROTU).

b) Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y el polígono o Unidad de Actuación en el que hayan de integrarse (art. 203.3.b) TROTU).

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del ministerio fiscal (art. 203.3.c) TROTU).

4. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación estatal (art. 203.5 TROTU).

5. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución correspondiente al polígono o Unidad de Actuación en que se integren, los interesados podrán advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia. Idéntico derecho asiste a los propietarios si transcurren cuatro años desde la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución sin que se haya procedido a la ocupación directa (art. 203.6 TROTU).

Artículo 508. Acta de ocupación.

1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por triplicado, en la que se expresarán:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Determinación de la Administración actuante.
- c) Instrumento de planeamiento cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.
- d) Nombre, apellidos y cargo de los funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
- e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados y de las personas que en su representación intervengan.
- f) Descripción escrita y gráfica de las fincas objeto de ocupación, indicando la extensión de la superficie ocupada, el aprovechamiento correspondiente y los datos registrales, incluidas las cargas existentes que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.
- g) Aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos ocupados y polígono o Unidad de Actuación en el que hayan de hacer efectivos sus derechos.

2. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada (art. 203.4 TROTU) y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las fincas ocupadas. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente la Administración urbanística actuante expida las certificaciones a que se refiere este apartado.

3. A efectos de calcular el aprovechamiento del suelo a ocupar y del polígono o unidad en que se integre se utilizarán las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

4. Las titularidades inscritas existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular de las cargas presentan

escritura pública otorgada por ellos en la que se distribuya entre todos ellos el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos pueden tener la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en el polígono o Unidad de Actuación en que han de integrarse.

5. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente sobre la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de reparcelación, se adjudique al titular del aprovechamiento derivado de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real.

6. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de expropiación forzosa y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración reduciendo en la proporción necesaria el aprovechamiento atribuido al propietario.

CAPÍTULO IX

Edificación de los solares para la construcción de vivienda y rehabilitación de los edificios

Sección 1.ª Deberes de edificación y rehabilitación

Artículo 509. *Deber de edificar los solares.*

1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas en los términos establecidos en la normativa territorial y urbanística (art. 204.1 TROTU).

2. En el caso del suelo urbanizable y del suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares y, en su caso, desde su cesión por el urbanizador al propietario, en los términos previstos en el correspondiente Proyecto de Actuación (art. 204.1 TROTU).

El plazo se computará en los términos previstos en el instrumento de gestión que, en su caso, fije los plazos de urbanización y edificación, en particular cuando se prevea su ejecución simultánea.

3. Por lo que respecta al suelo urbano consolidado y, por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos aun no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarios para que se convierta en un solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 197 del texto refundido (art. 204.3 TROTU).

Artículo 510. *Deber de rehabilitación.*

1. El deber de edificar, y las disposiciones contenidas en el presente capítulo, afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo 205 del texto refundido. En el caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes, o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia, junto al propietario, a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación estatal aplicable (art. 204.4 TROTU).

2. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de

Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber (art. 204.5 TROTU).

3. Para el cumplimiento del deber de rehabilitar se estará a lo dispuesto en el epígrafe c), apartado 1 del artículo 342.

Artículo 511. *Fincas con construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas.*

1. A los efectos de los deberes de edificar o rehabilitar y el régimen de edificación o rehabilitación forzosa referido a las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen:

a) Se entiende por edificaciones paralizadas aquellas en las que se ha efectuado la declaración de caducidad de la licencia urbanística y aun no han sido concluidas así como las que fuesen objeto de expediente de disciplina urbanística determinante de su paralización por incumplir el planeamiento, estuviesen o no amparadas por licencia.

b) Se entiende por edificaciones ruinosas las determinadas en el artículo 589

c) Se entiende por edificaciones derruidas aquellas cuyos elementos estructurales y cerramientos hayan dejado de cumplir su función en más de un cincuenta por ciento.

d) Se entiende por edificaciones inadecuadas al lugar en que radiquen, a efectos de este artículo, aquellas que se hubiesen ejecutado con vulneración del planeamiento urbanístico aplicable, así como aquellas que el planeamiento califique expresamente como fuera de ordenación o vulneren el deber de adaptación al entorno.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior lo es sin perjuicio del régimen específico a que se sujeten las edificaciones que merezcan protección por los valores culturales de que sean portadoras o por estar afectadas a un uso o servicio público, de conformidad en cualquier caso con lo establecido en la legislación sectorial específica.

Artículo 512. *Inmuebles excluidos del régimen de edificación forzosa.*

Quedan excluidos del régimen general de edificación forzosa el suelo que, aun teniendo la consideración legal de solar, no pueda edificarse por existir disposición legal o reglamentaria que limite o prohíba su construcción.

Artículo 513. *Plazo para edificar o rehabilitar.*

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar o rehabilitar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurren en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada. Para el suelo urbanizable prioritario esos plazos no podrán ser superiores a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar (art. 205.1 TROTU).

Para el cómputo de los plazos a que hace referencia el párrafo anterior se estará a lo dispuesto en el artículo 342

2. Asimismo, el Plan general de Ordenación o, en su desarrollo, un Plan especial previsto en éste señalará un plazo para el cumplimiento del deber de rehabilitar los edificios, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 344. El plazo empezará a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento que haga tal previsión identificando los edificios que se ven sometidos a dicho deber. En su defecto, el plazo será de dos años desde la aprobación definitiva.

3. El cumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación se ajustará a lo dispuesto en los apartados anteriores y al plazo señalado en la licencia urbanística para su ejecución.

4. Los plazos establecidos para edificar o rehabilitar no se alteran aunque en su transcurso se efectúen transmisiones de dominio.

5. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. En casos excepcionales, y siempre que no se oponga a una necesidad constatada de viviendas, podrán concederse prórrogas adicionales, que deberán motivarse circunstanciadamente (art.

205.3 TROTU). A tales efectos, la Administración valorará favorablemente la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Que la actuación se desarrolle en un solo polígono o unidad de actuación.
- b) Que la actuación se desarrolle en una sola etapa de las previstas por el planeamiento.
- c) Que la actuación contemple un número elevado de viviendas.

6. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite licencia de edificación. En caso de que la licencia sea denegada o caduque el procedimiento, se reanudará el cómputo del plazo, únicamente por el período que restara en el momento en que se solicitó la licencia (art. 205.4 TROTU)

Artículo 514. *Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.*

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración decretará la edificación forzosa del solar o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador o, en su caso, rehabilitador, con arreglo a las reglas establecidas en la Sección siguiente, previa declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

Artículo 515. *Declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.*

1. Transcurridos los plazos para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración lo notificará a los propietarios incumplidores para que, en el plazo de veinte días, aleguen cuanto estimen que justifique la imposibilidad de cumplir los deberes citados en los plazos señalados. A la vista de las alegaciones, la Administración actuante resolverá sobre el incumplimiento de dichos deberes y podrá establecer el procedimiento de gestión a aplicar de entre los previstos en el artículo 518

2. Se podrá iniciar el procedimiento cuando no se haya solicitado licencia para edificar o, en su caso, rehabilitar en los plazos señalados por el planeamiento o el programa de edificación o rehabilitación forzosa.

Sección 2.ª Edificación y rehabilitación forzosa

Artículo 516. *Inmuebles sometidos al régimen edificación o rehabilitación forzosa.*

Con carácter general, se someterán al régimen de edificación o rehabilitación forzosa aquellos inmuebles que incumplan el deber de edificar o rehabilitar establecido en la Sección anterior. Asimismo, se someterán a dicho régimen los inmuebles incluidos en los Programas de edificación o rehabilitación forzosa.

Artículo 517. *Programas de edificación y de rehabilitación forzosa.*

1. La Administración urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento general, en el planeamiento de desarrollo o a través del procedimiento para la delimitación de polígonos o unidades de actuación, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa. El Principado de Asturias podrá celebrar Convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación o rehabilitación forzosa. También se podrán aprobar programas de rehabilitación, con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos, delimitando áreas prioritarias (art. 207.1 TROTU). Las modificaciones de los Programas se realizarán a través del procedimiento para la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

2. Los Programas o el planeamiento en que se integren contendrán los documentos precisos para recoger las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de áreas prioritarias de edificación y, en su caso, rehabilitación que se hará por perímetros que las delimiten o mediante la identificación de los inmuebles que se incorporan al Programa.

b) Acreditación de su coherencia con el planeamiento urbanístico y la planificación sectorial que les afecte.

c) Descripción, mediante fichas individualizadas, de las fincas objeto del programa de edificación o, en su caso, rehabilitación, con identificación de sus propietarios y señalamiento de los deberes de edificación o, en su caso, rehabilitación así como los plazos para su cumplimiento. Se diferenciará entre el plazo para presentar proyecto con el que solicitar licencia para cumplir dichos deberes y el que se señale para el desarrollo de las actuaciones que den cumplimiento íntegro al cumplimiento de los mismos.

d) Propuestas para la concertación de actuaciones en materia de vivienda entre los concejos y otras Administraciones territoriales.

e) En su caso, las bases que rijan la actuación por iniciativa privada y los criterios de selección del agente urbanizador o rehabilitador.

3. Los programas de edificación podrán incluir, motivadamente, alguna de las siguientes determinaciones respecto a la actuación de agentes edificadores:

a) Excluir su actuación en determinadas áreas (art. 208.2.a) TROTU).

b) Establecer que, fuera de las áreas priorizadas en las que se admite la edificación forzosa por iniciativa pública, sólo se admitirán actuaciones de edificación forzosa cuando el agente, además de comprometerse a edificar en las condiciones previstas en el planeamiento, fije en su solicitud un precio máximo para las viviendas resultantes de la actuación (art. 208.2.b) TROTU).

Artículo 518. *Gestión de la edificación o rehabilitación forzosa.*

La gestión de la edificación o rehabilitación forzosa requiere:

a) La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

b) La aplicación de la expropiación forzosa a los inmuebles afectados por dicha declaración.

c) La determinación del modo de gestión conforme a las siguientes reglas:

1.ª La gestión directa por la propia Administración actuante o a través de una sociedad urbanística.

2.ª La gestión indirecta a través de un agente edificador o rehabilitador previa su solicitud.

Artículo 519. *Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.*

1. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno o rehabilitar algún inmueble incluido en las áreas prioritarias para la edificación o, en su caso, rehabilitación, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el Convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario (art. 207.2 TROTU).

2. La Administración notificará al propietario del terreno y demás titulares la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable. Se aplicará a estas anotaciones el régimen previsto para el acceso al Registro de la Propiedad de la inscripción de fincas en el Registro de solares y terrenos sin edificar (art. 207.3 TROTU). Con anterioridad a la notificación a que hace referencia el párrafo anterior, la Administración expropiante, una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar o, en su caso, rehabilitar, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados.

3. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el Convenio que la regule, en caso de que la vaya a asumir una sociedad urbanística pública (art. 207.4 TROTU). En el mismo acuerdo aprobará la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados por la expropiación.

4. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta (art. 207.5 TROTU). Si se optare por la expropiación individualizada se proseguirá el procedimiento de la Ley de expropiación forzosa para la determinación del justiprecio, con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal.

5. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa (art. 207.6 TROTU).

Artículo 520. *Actuación a través de un agente edificador o rehabilitador.*

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar o, en su caso, rehabilitar, con la denominación de agente edificador o rehabilitador, respectivamente, e instar el ejercicio de la potestad de expropiación para adquirir el inmueble no edificado o rehabilitado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que adquiera la disponibilidad del terreno (art. 208.1 TROTU).

2. La actuación por iniciativa privada requiere, en todo caso, la previa solicitud por parte de un interesado en asumir la gestión. La solicitud que se formule deberá reunir, al menos, los requisitos que se enumeran a continuación:

a) Identificación de todos y cada uno de los solares o fincas a que se refiera la actuación, y localización dentro del área delimitada al efecto por el planeamiento o programa de edificación o, en su caso, rehabilitación forzosa.

b) Documento que acredite el compromiso, en su caso, de ejecución simultánea de las obras de urbanización aun precisas para alcanzar la condición de solar, de conformidad con las exigencias establecidas a este respecto en el artículo 487

c) Documento que acredite el compromiso de cumplimiento de las cargas y los deberes legales urbanísticos aun pendientes.

d) Compromiso de ejecución de las obras de edificación o rehabilitación en el plazo que se fije en el planeamiento o programa de edificación o, en su caso, rehabilitación forzosa.

e) Documento que acredite la constitución a favor de la Administración de una garantía provisional equivalente al dos por ciento de la cantidad que resulte de la suma del presupuesto del proyecto de obras y el justiprecio estimado de la expropiación.

3. Siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el apartado 2, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, o aplicar el procedimiento de concurrencia previsto en el artículo siguiente.

Artículo 521. *Concurrencia de distintas iniciativas.*

1. La atribución de la gestión de la actuación mediante concurrencia de distintas iniciativas privadas, a través de agente edificador o rehabilitador, se llevará a cabo con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia y, en todo caso, a los de igualdad y no discriminación, conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas.

2. Siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 207 del texto refundido, o abrir un trámite de información pública, por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras. Cuando se presenten varias solicitudes de particulares, la Administración elegirá motivadamente entre ellas, teniendo presente, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración considere más importantes. La Administración urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más (art. 209 TROTU).

3. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar

alegaciones y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable (art. 208.3 TROTU).

4. Transcurridos veinte días desde la notificación y a la vista de las alegaciones que, en su caso, presente el propietario, la Administración deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación o rehabilitación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud (art. 208.4 TROTU).

5. Aprobada la solicitud de edificación o rehabilitación forzosa, se aplicará lo dispuesto en los apartados 3 a 5 del artículo 519

Artículo 522. Bases de la actuación por iniciativa privada.

1. Las bases de la actuación por iniciativa privada, que se someterán a información pública en el momento señalado en el apartado 2 del artículo anterior deberán expresar las condiciones pertinentes que vayan a regir la actuación y, como mínimo, las siguientes:

- a) Ámbito de la actuación.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la actuación.
- c) Precios de venta o arrendamiento de las viviendas resultantes. Cuando el régimen previsto de las viviendas fuese alguno de los de protección se tomarán los precios máximos legales; cuando se trate de viviendas libres se ajustarán al precio de mercado del ámbito.
- d) Garantía definitiva que se deba prestar para el cumplimiento de los deberes resultantes de la actuación por valor del ocho por ciento de los precios de venta o del valor de capitalización de los arrendamientos tomando como tipo el interés legal del dinero.
- e) Plazo de presentación de solicitudes.
- f) Criterios de selección del agente edificador o rehabilitador, que en todo caso deberán ser objetivos y ponderados, vinculados, entre otros aspectos, a:

- 1.º Precio de las viviendas resultantes.
- 2.º Mayor calidad de las obras a ejecutar.
- 3.º Mayor aproximación al logro de los objetivos de la política de vivienda sujeta a algún régimen de protección.
- 4.º Plazos más equilibrados para el desarrollo de la actuación.

2. Los criterios a que se refiere la letra f) del apartado anterior se indicarán por orden decreciente de importancia y por la ponderación que se les atribuya, y podrán concretar el umbral mínimo de puntuación que en su aplicación pueda ser exigido al oferente para continuar en el proceso selectivo.

3. Los criterios que se recojan en las bases que rijan la actuación serán los únicos que la Administración podrá utilizar a efectos de conceder un nuevo plazo para mejorar las solicitudes presentadas o para hacer nuevas proposiciones.

Artículo 523. Formalización de la actuación por iniciativa privada.

Si la Administración actuante no opta por asumir la gestión por sí y aprueba una solicitud presentada por un agente edificador o rehabilitador, se deberá formalizar un Convenio que recoja las potestades, compromisos y obligaciones de la Administración y del agente que haya resultado seleccionado una vez concluido el procedimiento de concurrencia señalado en el artículo anterior. Dicha formalización determinará la adquisición de la condición de beneficiario de la expropiación, así como de agente edificador o rehabilitador, a quien le corresponderá:

- a) Asumir las obligaciones establecidas en la solicitud así como las que haya podido establecer la Administración en el acuerdo de selección adoptado.
- b) Ejecutar la actuación.
- c) Financiar los gastos de las obras requeridas para la actuación establecida.
- d) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo que se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables, o de instrucciones formales de la Administración actuante.

e) Abonar al propietario de los bienes o derechos expropiados el justiprecio de la expropiación.

CAPÍTULO X

Gestión urbanística en suelo no urbanizable

Artículo 524. *Obtención de terrenos de interés público.*

1. Al objeto de incorporar al dominio público terrenos clasificados como suelo no urbanizable que revistan especiales características de interés público, el planeamiento territorial y urbanístico podrá calificarlos como sistemas generales cuya obtención se hará, preferentemente, mediante cesión u ocupación directa y, en su defecto, mediante expropiación.

2. En especial y a estos efectos, se considerarán terrenos de interés público:

a) Terrenos que puedan ser declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en cualquier otro categoría de protección prevista en la legislación de patrimonio cultural, en particular las zonas y espacios arqueológicos.

b) Terrenos que gocen de algún régimen especial de protección con arreglo a la legislación de espacios naturales protegidos.

c) Terrenos que faciliten el acceso y disfrute del litoral.

d) Terrenos que puedan acoger infraestructuras de titularidad pública.

e) Cualesquiera otros terrenos que puedan gozar de interés público con arreglo a la legislación sectorial y sea conveniente su incorporación al dominio público.

Artículo 525. *Reglas aplicables a la cesión de terrenos.*

En los supuestos que resulte procedente la instalación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, los propietarios de los terrenos afectados harán efectivos sus deberes de cesión obligatoria y gratuita en los siguientes términos:

a) El cumplimiento de los deberes de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia.

b) La cesión se formalizará en documento público, acompañado por lo que se refiere a la cesión de los terrenos destinados a viales, o cuando el aprovechamiento que corresponda a la Administración se satisfaga en terrenos, de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión, conforme a las alineaciones en su caso establecidas.

Artículo 526. *Conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización.*

1. Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanísticos, con el alcance señalado en el artículo 358 deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales, con cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a las redes de servicios generales deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del concejo, vinculándose en todo caso su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización para dotar al suelo de los servicios urbanísticos mínimos y edificación. A tales efectos, resultarán de aplicación las previsiones establecidas en el epígrafe b) apartado 1 del artículo 487

CAPÍTULO XI

Convenios urbanísticos

Artículo 527. *Objeto y régimen jurídico de los Convenios urbanísticos.*

1. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, Convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística (art. 210.1 TROTU).

2. Los Convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 528. *Otros Convenios.*

1. Los Convenios que se celebren entre distintas Administraciones Públicas para la colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias no tendrán la calificación de Convenios urbanísticos y se regirán por su normativa específica (art. 210.2 TROTU). A tal efecto, no tienen la consideración de Convenio urbanístico los que se suscriban entre el Principado de Asturias, los Ayuntamientos y, en su caso, sociedades urbanísticas, para el desarrollo de actuaciones urbanísticas concertadas, para la declaración y delimitación de reservas regionales de suelo o para la declaración de ámbitos de ordenación especial para el desarrollo de áreas con destino a viviendas protegidas.

2. Los Convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por su actuación, tendrán carácter privado y no se considerarán Convenios urbanísticos, si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable (art. 210.3 TROTU).

Artículo 529. *Contenido.*

1. Los Convenios urbanísticos podrán tener el contenido expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas (art. 212.1 TROTU).

2. El contenido de los Convenios urbanísticos se referirá, al menos, a:

- a) Identificación de las partes convenientes, su representación y legitimación.
- b) Señalamiento de los fines e intereses que promueven el Convenio y de los mecanismos y acciones previstos para lograrlos.
- c) Justificación de su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.
- d) En todo caso, deberá especificarse cuál es el régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de Convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que asuman voluntariamente, en su caso, en el Convenio (art. 211.2 TROTU).

3. En los Convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 119 del texto refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración (art. 211.3 TROTU).

Artículo 530. Límites.

1. El contenido de los Convenios no podrá suponer la renuncia, por parte de la Administración urbanística actuante, a ninguno de los contenidos de la actividad urbanística como función pública ni la elusión del ejercicio de las competencias urbanísticas que le correspondan.

2. En casos excepcionales, los Convenios podrán prever o tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del concejo. En todo caso, los Convenios no podrán conducir, directa o indirectamente, al falseamiento de los procedimientos administrativos y de participación ciudadana necesarios para la práctica de la modificación. Las estipulaciones convenidas sólo producirán, en su caso, el efecto de vincular a las partes del Convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del Convenio, de la potestad de planeamiento (art. 211.4 TROTU). En los Convenios relativos al planeamiento urbanístico se hará constar expresamente las razones de interés público que justifican la modificación proyectada.

3. Los Convenios urbanísticos no podrán dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.

4. Las estipulaciones que afecten a la cesión del aprovechamiento que corresponda a la Administración urbanística, incluida su conversión a metálico, no podrán desvirtuar su carácter de bienes integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 531. Eficacia real.

1. El contenido de los Convenios urbanísticos deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en su normativa específica (art. 212.1 TROTU).

2. Los compromisos adquiridos convencionalmente por los propietarios de terrenos vincularán a los terceros adquirentes de éstos cuando hayan sido inscritos, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal (art. 212.2 TROTU).

Artículo 532. Procedimiento y publicidad.

1. Los Convenios se someterán a información pública por la Administración competente por el plazo de un mes y posteriormente serán suscritos en nombre de la entidad local por el órgano municipal competente. En todo caso, los Convenios relativos al planeamiento urbanístico regulados en el apartado 4 del artículo 211 del texto refundido, dado su carácter excepcional, deberán ser autorizados previamente por el Pleno. Los Convenios urbanísticos que celebre el Principado de Asturias serán suscritos por el órgano que resulte competente según sus propias normas de organización (art. 213.1 TROTU), en función de la finalidad del Convenio, y por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Los Convenios relativos al planeamiento urbanístico deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación o modificación de los instrumentos de la ordenación urbanística por lo que deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento. Así, cuando la negociación de un Convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, y aun no se hubiera practicado el trámite de información pública, deberá incluirse el texto íntegro del Convenio en la documentación sometida a información pública.

3. Una vez suscritos, los Convenios serán publicados íntegramente en el Boletín Oficial del Principado de Asturias e incorporados al Registro público de Planeamiento y gestión Urbanística de Asturias (art. 213.2 TROTU).

Artículo 533. *Efectos de los Convenios relativos al planeamiento urbanístico.*

El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la modificación del planeamiento urbanístico a la que se haya comprometido. Si, finalmente, no se llegara a aprobar definitivamente la modificación, el Convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar que, en ningún caso, podrán comprender la indemnización por reducción o pérdida de aprovechamiento, sino sólo el resarcimiento de los gastos realizados devenidos inútiles.

Artículo 534. *Normas aplicables a los Convenios urbanísticos.*

Los Convenios urbanísticos se regirán por la normativa territorial y urbanística y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil (art. 214 TROTU).

TÍTULO VI

Intervención pública en el mercado del suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 535. *Patrimonio de suelo del Principado de Asturias.*

El Principado de Asturias deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo (art. 215.1 TROTU).

Artículo 536. *Patrimonios municipales de suelo.*

Los concejos que cuenten con planeamiento general deberán asimismo constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios municipales de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario (art. 215.2 TROTU).

Artículo 537. *Colaboración entre los distintos patrimonios públicos de suelo.*

1. Los concejos podrán solicitar la encomienda de gestión de sus patrimonios de suelo a las mancomunidades urbanísticas en que se integren. Igualmente podrán encomendar dicha gestión al Principado de Asturias a través de las Oficinas Urbanísticas Regionales.

2. Los concejos podrán ceder terrenos de su patrimonio municipal de suelo a las demás Administraciones Públicas mediante Convenio.

3. Previo Convenio suscrito con los concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar los derechos económicos de su patrimonio de suelo para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios de dichas entidades locales.

Artículo 538. *Bienes integrantes.*

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes bienes:

a) Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento territorial y urbanístico vigente como suelo urbano o suelo urbanizable (art. 216.1.a) TROTU).

b) Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de readquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación

del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable (art. 216.1.b) TROTU), siempre que las mismas cesiones o expropiaciones no impliquen su directa afección al dominio público.

c) Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo (art. 216.1.c) TROTU).

d) Los terrenos obtenidos mediante permuta.

2. Entre los bienes citados en el apartado anterior se incluyen los terrenos y en su caso las construcciones existentes sobre los mismos, salvo que resulten de otro titular, así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos, incluido por tanto el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios.

3. Asimismo, integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes derechos económicos:

a) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes y derechos económicos incluidos en ellos (art. 216.1.d) TROTU).

b) Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios (art. 216.1.e) TROTU).

c) Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos (art. 216.1.f) TROTU).

d) Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio (art. 216.1.g) TROTU).

e) Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración (art. 216.1.h) TROTU).

f) Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas o de la ejecución de avales por incumplimiento de obligaciones inherentes a los procedimientos de gestión urbanística (art. 216.1.i) TROTU).

Artículo 539. *Naturaleza.*

1. Los patrimonios públicos de suelo tendrán carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales (art. 216.2 TROTU).

2. Los Planes generales de Ordenación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo (art. 216.3 TROTU).

Artículo 540. *Tutela de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo están obligadas a formar inventario separado de los bienes y derechos económicos integrantes de los mismos, con arreglo a la regulación establecida en la legislación reguladora del inventario de bienes y derechos de la entidad respectiva, y con observancia de las especialidades establecidas en la normativa territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones titulares de los patrimonios públicos de suelo deberán documentar los bienes y derechos económicos integrantes en el respectivo inventario, agrupándolos en epígrafes que se correspondan con la distribución hecha en los apartados 1 y 3 del artículo 538

2. El inventario expresará, además de los datos establecidos por la legislación general referibles a su naturaleza, las transmisiones y cualquiera de las formas de gestión de que sean objeto los respectivos bienes y el destino final de los mismos en cualquier caso.

3. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación (art. 218.3 segundo párrafo TROTU).

4. Los presupuestos generales del Principado de Asturias y de los concejos diferenciarán expresamente los ingresos obtenidos por la gestión de sus bienes y derechos, así como el destino de los mismos.

Artículo 541. Destino.

Los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos de suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran a continuación:

a) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio, en el caso de los municipales, o de cualesquiera de los patrimonios públicos de suelo, en el caso del perteneciente al Principado de Asturias (art. 217.a) TROTU).

b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda al ámbito de ordenación. No obstante, se podrá excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo (art. 217.b) TROTU).

c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales (art. 217.c) TROTU). En cualquier caso y atendiendo al régimen de deberes de los propietarios en suelo urbano y urbanizable establecido, en los artículos 314, 316 y 340, dicha ejecución se ajustará a las siguientes reglas:

1.º En suelo urbano consolidado, podrá alcanzar la ejecución de cualquier tipo de dotación urbanística, salvo las incluidas en los deberes de urbanización que deba acometer el propietario de una finca para que ésta alcance la condición de solar.

2.º En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente, se limitará a la construcción de equipamientos pertenecientes al sistema local correspondiente, salvo acuerdo distinto con quien ostente la condición de urbanizador. Las demás dotaciones urbanísticas de sistema local deben ser ejecutadas por los propietarios de suelo o, en su caso, a su cargo por quien ostente la condición de urbanizador, en cumplimiento de los deberes citados anteriormente.

3.º En cualquier clase de suelo, salvo acuerdo con quien ostente la condición de urbanizador, a la ejecución de sistemas generales.

Artículo 542. Gestión.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser transmitidos a terceros mediante alguna de las siguientes fórmulas:

- a) Enajenados por concurso.
- b) Enajenados a través del procedimiento de subasta.
- c) Cedidos, onerosa o gratuitamente.
- d) Permutados.

2. En cualquier caso, la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que:

a) Aseguren el cumplimiento de los plazos máximos de urbanización y edificación (art. 218.2 TROTU) que se fijen en los pliegos o Convenios de transmisión.

b) Garanticen los precios finales de las viviendas (art. 218.2 TROTU) que se ajusten a la legislación de viviendas protegidas o, cuando, conforme al apartado b) del artículo anterior, no sea necesario y se optare por limitar el precio de las viviendas libres, éste se garantice mediante el establecimiento de las cláusulas contractuales que se estimen pertinentes a tal fin.

c) Impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de los bienes como de las viviendas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes (art. 218.2 TROTU).

3. El compromiso de los adquirentes de respetar el destino de los bienes y las condiciones señaladas en el apartado anterior deberá recogerse expresamente en el documento público en el que conste la transmisión.

Artículo 543. *Enajenación mediante concurso.*

1. Se aplicará el procedimiento de concurso en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b) del artículo 217 del texto refundido (art. 218.1.a) 1.º TROTU).

b) Cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas (art. 218.1.a) 1.º TROTU).

2. El pliego de condiciones del concurso debe señalar, según los casos:

a) Precio tipo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento. Cuando el suelo vaya a destinarse a viviendas protegidas, conforme a la letra a) del apartado anterior, las ofertas que superen en más de un cinco por ciento la media de las alzas quedarán excluidas por poner en riesgo la viabilidad de la actuación.

b) Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.

c) Plazos de urbanización y edificación.

d) Criterios de adjudicación del concurso que deberán ponderarse de mayor a menor con el siguiente orden:

1.º La mejor solución técnica presentada en cuanto a la urbanización y la edificación, incluidas las calidades.

2.º El menor precio de venta o alquiler de las viviendas.

3.º El mayor precio de compra de los terrenos.

4.º Los menores plazos de urbanización y edificación.

5.º Otros que se consideren oportunos.

e) Consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

f) Otras limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes.

3. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia (art. 218.1.a) 1.º TROTU).

4. Los ingresos obtenidos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 544. *Enajenación mediante subasta.*

1. Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta en la que el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas (art. 218.1.a) 2.º TROTU).

2. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma (art. 218.1.a) 2.º TROTU).

3. El órgano competente para acordar la subasta deberá concretar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, en los pliegos de condiciones que regulen la subasta se

contemplant las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Los ingresos obtenidos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 545. Cesión.

1. Para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 541 los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser cedidos de alguna de las siguientes formas:

a) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento y construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas o proyectos de conservación, mejora o recuperación medioambiental (art. 218.1.b) TROTU). La cesión podrá hacerse en beneficio de:

1.º Cualquiera de las otras Administraciones Públicas o entidades públicas mediante Convenio suscrito a tal fin (art. 218.1.b) TROTU).

2.º Entidades cooperativas destinadas a tal fin, incluso en proceso de formación, conforme a la legislación reguladora del patrimonio de la Administración cedente, previa convocatoria pública en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (art. 218.1.b) TROTU).

3.º Entidades de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso (art. 218.1.b) TROTU) en el que no será objeto de valoración el precio de enajenación.

b) Cedidos gratuitamente mediante Convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, o de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social (art. 218.1.c) TROTU).

2. Las cesiones a terceros o a otras Administraciones Públicas de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo quedarán condicionadas a que los bienes sean efectivamente destinados a atender a los fines determinados en el apartado anterior.

3. El órgano competente para acordar la cesión deberá concretar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, en los pliegos de condiciones que regulen la enajenación o cesión se contemplarán las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Los ingresos obtenidos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 546. Permuta.

1. Cuando las Administraciones titulares del bien lo consideren conveniente por su mayor idoneidad frente a las otras formas de enajenación, los bienes de los patrimonios públicos podrán ser permutados, con las siguientes condiciones:

a) Los bienes obtenidos por la Administración no podrán ser objeto de nueva permuta (art. 218.1.d). 1.º TROTU).

b) Dichos bienes deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión (art. 218.1.d). 2.º TROTU).

2. En el expediente de la permuta deberá acreditarse:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.

b) La vinculación del destino de los bienes obtenidos por la Administración en la permuta a alguno de los fines previstos en el artículo 541 y el plazo en que va a hacerse efectivo.

- c) La valoración de los bienes objeto de permuta.
- d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

3. Cuando, como consecuencia de la diferencia de valor entre los bienes permutados, la Administración obtenga ingresos en metálico, éstos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 547. *Objetivos e instrumentos.*

1. De acuerdo con el principio constitucional de función social de la propiedad, la normativa territorial y urbanística establece un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales del Principado de Asturias relativos a usos residenciales, industrias, de equipamiento y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento urbanístico (art. 219 TROTU).

2. Con tal fin, se podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas y, en este último caso, de forma independiente o acumulativa:

- a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto (art. 218.2.a)TROTU).
- b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo (art. 218.2.b)TROTU).
- c) Actuaciones urbanísticas concertadas (art. 218.2.c) TROTU).

Artículo 548. *Finalidades.*

Las medidas a que se refiere el artículo anterior tienen como finalidad la configuración de los siguientes usos específicos:

- a) Adquisición o, en su caso, regulación de los suelos y edificaciones destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiéndose como tales las modalidades que combinan la vivienda protegida y otros usos complementarios en los términos previstos en la legislación de dichas viviendas.
- b) Polígonos o áreas industriales o de actividades productivas promovidos por el Principado de Asturias unilateralmente o en concurrencia con otros entes públicos.
- c) Dotaciones urbanísticas públicas a nivel de sistema general o sistema local, con especial incidencia en aquellos que formen parte de las áreas de rehabilitación integrada o de remodelación y de ordenación de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos urbanos y rurales.
- d) Aquellas actuaciones que conformen la ordenación global de un espacio específico que pueden no estar previstas en el planeamiento general y que no supongan alteración de las determinaciones de la ordenación general previstas en el Plan General de Ordenación. Se refieren, especialmente, al establecimiento, traslado o coordinación de las infraestructuras básicas relativas a los sistemas de vías públicas, servicios urbanos y equipamientos.
- e) Acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación o reforma interior, en su caso, de la trama urbana, la edificación o los enclaves naturales.
- f) Cualesquiera otros de finalidad social, aprobados por el órgano competente, a instancia propia o a petición de los Ayuntamientos, de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 549. *Ámbito territorial.*

1. El ámbito territorial de las actuaciones residenciales o industriales podrá referirse a un sector, polígono o unidad de actuación, mientras que el ámbito de las actuaciones referidas en las letras c), d) y e) del artículo anterior se adecuará a sus circunstancias particularizadas.

2. La ejecución de la actuación deberá ser precedida, en su caso, por la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico adecuado conforme a este Reglamento.

Sección 1.ª Áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 550. *Legitimación.*

El Principado de Asturias podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto (art. 220.1 TROTU) con alguna de las finalidades enunciadas en el artículo 548

Artículo 551. *Alcance de la delimitación.*

1. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable (art. 220.2 TROTU).

2. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio (art. 220.3 TROTU).

3. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal (art. 220.4 TROTU).

Artículo 552. *Delimitación de áreas de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública.*

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, sin perjuicio de otras limitaciones que se establezcan en la legislación de viviendas protegidas, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en el artículo 222 del texto refundido, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en el mismo (art. 225.1 TROTU).

2. La delimitación de estas áreas podrá efectuarse mediante perímetros precisos o mediante la sujeción, con carácter general, de todas las viviendas protegidas de un concejo a los derechos de tanteo y retracto.

3. El Principado de Asturias, subsidiariamente o a solicitud del Ayuntamiento implicado, podrá realizar la delimitación de áreas o ejercer el derecho de tanteo y retracto a que se refiere el apartado 1 de este artículo (art. 225.2 TROTU).

Artículo 553. *Instrumentos y procedimiento de delimitación.*

1. En la delimitación relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deberán figurar las siguientes determinaciones, acompañadas de los planos correspondientes:

- a) Ámbito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible (art. 221.2.a) TROTU).
- b) Memoria justificativa de la operación, en la que se deberá motivar la delimitación del ámbito en relación con el conjunto territorial no afectado (art. 221.2.b) TROTU).
- c) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios (art. 221.2.c) TROTU).
- d) Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área. Dicho plazo no podrá ser superior a ocho años (art. 221.2.d) TROTU).
- e) Destino urbanístico de los terrenos obtenidos (art. 221.2.e) TROTU).
- f) Los siguientes planos, salvo en el supuesto de sujeción general previsto en el apartado 2 del artículo 552.

1.º Plano de situación y de relación con el ámbito de incidencia realizado a escala suficiente, para que permita comprobar claramente la ubicación específica y sus linderos.

2.º Plano catastral.

3.º Plano de delimitación e información, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, donde aparezcan los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

4.º Plano de ordenación y zonificación urbanístico a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000.

g) Cuando el área sea delimitada por el Principado de Asturias, será necesario especificar si es conveniente o no incluir el área delimitada en un área de actuación urbanística concertada, o configurarla como área de reserva a efectos expropiatorios (art. 221.2.f) TROTU).

2. La delimitación de dichas áreas por los Ayuntamientos podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de polígonos y unidades de actuación (art. 221.1 TROTU) en este último supuesto, la delimitación sólo podrá afectar a solares en suelo urbano consolidado.

3. La delimitación de áreas por el Principado de Asturias se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe del pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 221.4 TROTU).

4. En ambos casos, será preceptivo notificar a los propietarios afectados la apertura del trámite de información pública.

5. Sin perjuicio de que la delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sea inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, deberán notificarse, por parte de los propietarios a la Administración actuante, a efectos del posible ejercicio posterior del derecho de retracto, todas las transmisiones efectuadas hasta ese momento, desde la publicación del anuncio de la información pública en el citado Boletín (art. 221.6 TROTU).

Artículo 554. Constancia registral.

A los efectos previstos en el artículo siguiente, la Administración actuante en cada caso, remitirá, para su inscripción, a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación (art. 221.5 TROTU).

Artículo 555. Obligaciones de los propietarios afectados por la delimitación.

1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al día en el que se haya producido la notificación (art. 222.1 TROTU), transcurrido

el cual se entenderá que la Administración no tiene intención de ejercitar el derecho de tanteo.

2. A los efectos del apartado anterior se entenderá por Administración actuante:

a) El Ayuntamiento en áreas delimitadas conforme al apartado 2 del artículo 553 sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 552

b) En las áreas delimitadas por el Principado de Asturias la relación se tendrá:

1.º En general, con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2.º Con la Consejería competente en materia de vivienda en los supuestos del artículo 552.

3. Cuando no se hubiere hecho la notificación establecida en el artículo 221 del texto refundido, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto. También procederá el ejercicio de ese derecho respecto de las transmisiones efectuadas a partir de la publicación del anuncio del trámite de información pública, siempre que se respete el plazo fijado en el apartado siguiente (art. 222.2 TROTU).

4. Este derecho de retracto habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración actuante conforme al apartado 2 anterior, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada (art. 222.3 TROTU). Igualmente, se tendrá en cuenta que:

a) El plazo para el ejercicio del derecho no comenzará hasta que se notifique a la Administración la transmisión efectuada.

b) Transcurrido dicho plazo se entenderá que la Administración no tiene intención de ejercitar el derecho de retracto.

5. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto (art. 222.4 TROTU).

Artículo 556. Pago de los bienes.

1. El pago de los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe realizarse por el importe total de la transmisión, incluidos los impuestos que señale la legislación en cada caso. No obstante:

a) Cuando se ejerzan tales derechos sobre viviendas protegidas, cuando el precio pagado o solicitado supere el precio máximo de venta establecido en la legislación de viviendas protegidas, la Administración actuante solamente debe abonar dicho precio máximo.

b) Cuando se ejerzan sobre terrenos destinados por el planeamiento a viviendas protegidas, el precio máximo a pagar por la Administración actuante se obtendrá descontando al precio máximo de venta de las viviendas que puedan en él realizarse los costes de ejecución de la urbanización y la edificación.

2. El pago debe realizarse dentro de un plazo de cuatro meses a contar desde la notificación a los afectados del acuerdo de ejercicio del derecho. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse realizado o consignado el pago, caduca el derecho.

3. El pago puede realizarse:

a) En efectivo.

b) Mediante consignación conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

c) Previo acuerdo con el propietario transmitente, mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, exteriores al área de tanteo y retracto.

4. Las condiciones de pago dispuestas en los dos apartados anteriores pueden sustituirse por cualesquiera otras que se acuerden libremente entre la Administración actuante y los afectados.

Artículo 557. Destino de los bienes obtenidos.

1. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el correspondiente patrimonio público de suelo, quedando sujetos a su régimen establecido en el capítulo anterior en cuanto a su destino, gestión y transmisión.

2. En particular, las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben adjudicarse, ya sea en propiedad o en alquiler, a personas que reúnan los requisitos establecidos en la legislación sobre viviendas protegidas y conforme a las reglas y condiciones dispuestas en la misma.

Sección 2.ª Reservas regionales de suelo

Artículo 558. Objeto.

La Administración del Principado de Asturias podrá llevar a cabo expropiaciones urbanísticas para la constitución de reservas regionales de suelo en aquellas áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cualquiera que sea la clasificación de suelo (art. 223.1 TROTU).

Artículo 559. Procedimiento.

1. El procedimiento de declaración y delimitación de una reserva regional de suelo se iniciará de oficio o a propuesta de los Ayuntamientos afectados. En cualquiera de ambos casos, la propuesta se acompañará de un borrador de Convenio para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo.

2. En los Convenios que sirvan de base para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo la autorización por el Consejo de gobierno o por el órgano municipal competente para su firma no requiere un período de información pública previo. En todo caso, una vez firmado, el Convenio se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. Con posterioridad a la firma del Convenio, la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo se efectuará mediante acuerdo del Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo (art. 223.2 TROTU). Dicho Acuerdo comportará:

a) La declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo con las consecuencias que de ello se derivan, incluida la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios (art. 223.3 TROTU).

b) La fijación de la modalidad expropiatoria, ya sea por el procedimiento de tasación conjunta, ya sea por la expropiación individualizada conforme a la Ley de expropiación forzosa, teniendo en cuenta que el procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la normativa territorial y urbanística.

c) La atribución o no de la cualidad de beneficiario. A tal efecto, podrá ser beneficiaria de la expropiación:

1.º Cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas (art. 223.4 TROTU).

2.º Quien adquiera la condición de beneficiario de la expropiación.

4. Cuando la actuación sea sucesiva al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, este acuerdo podrá ser simultáneo a la delimitación de las citadas áreas, siempre que en el expediente figure la necesidad de llegar a la expropiación para la totalidad o parte de las

fincas. En este caso el expediente debería contener, además, la documentación propia de la expropiación.

5. Acordada la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo someterá a información pública por plazo de veinte días la relación de bienes y derechos afectados.

6. A la vista del trámite de información pública y de las modificaciones que éste motive, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobará la relación de bienes y derechos afectados y dispondrá el inicio del expediente expropiatorio.

Artículo 560. *Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.*

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos (art. 224.1 TROTU).

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

a) Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos Convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas (art. 224.2.a) TROTU).

b) Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de gobierno (art. 224.2.b) TROTU).

Sección 3.ª Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 561. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones Públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento territorial o urbanístico o vinculados a su ejecución (art. 226.1 TROTU).

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario (art. 226.2.a) TROTU).

b) Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario (art. 226.2.b) TROTU).

c) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos (art. 226.2.c) TROTU).

Artículo 562. *Derecho de readquisición preferente.*

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables (art. 227.1 TROTU). Dichos compromisos estarán referidos, según los casos:

a) A la urbanización del terreno y su edificación en cuanto a plazos de ejecución, calidades de las obras y aquellos otros parámetros técnicos y compromisos que se consideren oportunos.

b) Al precio de venta de los solares edificables, con independencia del destino que les otorgue el planeamiento.

c) El precio de venta de las viviendas resultantes que se ajustará al de las viviendas protegidas que en él deban acometerse cuando ése sea el destino previsto conforme al epígrafe b) del artículo 541.

d) Los plazos sobre los que obren estas condiciones sin que puedan ser inferiores a lo establecido en el apartado 2 de este artículo, ni impedir el destino previsto en el planeamiento para el bien enajenado.

2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación y en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, incrementado en la cuantía que resulte de aplicar el índice de precios al consumo a nivel nacional (art. 227.2 TROTU).

3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá comunicar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente (art. 227.3 TROTU).

4. Las Administraciones Públicas que sean titulares de patrimonios de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables (art. 227.4 TROTU).

TÍTULO VII

Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

CAPÍTULO I

Licencias urbanísticas

Sección 1.ª Actos sujetos

Artículo 563. *Licencia urbanística.*

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter reglado mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso urbanístico relativos a un suelo o subsuelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa territorial y urbanística (art. 228.1 TROTU).

Artículo 564. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica que resulte aplicable, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, excepto cuando se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público (art. 228.2 primer párrafo TROTU). La falta de autorización o concesión o su

denegación impedirá al particular obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.

2. En particular, están sometidos a la obtención de previa licencia los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar:

- a) Las parcelaciones urbanísticas.
- b) Los movimientos de tierras significativos en cualquier clase de suelo, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de viales y, en general, las obras puntuales de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
- c) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos, viario público y privado, etc.
- d) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallado de fincas.
- e) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
- f) Las obras y usos industriales o terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.
- g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- h) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- i) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios, construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- j) La primera utilización u ocupación, y la modificación o cambio de uso de los edificios e instalaciones en general.
- k) La demolición total o parcial de las edificaciones y construcciones.
- l) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o de cualquier otra índole.
- n) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo las previstas en los Proyectos de Urbanización.
- ñ) El uso del vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso o actividad que afecte al subsuelo.
- p) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento.
- q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
- r) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.
- s) En general, todos los demás actos de uso del suelo o del subsuelo en que lo exijan el planeamiento territorial o urbanístico o las ordenanzas municipales, por suponer una mayor intensidad de uso, un uso privativo, o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

2. (sic) A los efectos de este artículo, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de

interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado (art. 228.2, segundo párrafo).

Artículo 565. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

1. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística (art. 228.4 TROTU). Dicho acuerdo estará sujeto a los mismos requisitos que la licencia urbanística, a los efectos de la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

2. Además de los actos excepcionados en el apartado 1 del artículo anterior y en el apartado 1 de este mismo artículo, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal.

b) Las obras de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, cuando hayan sido detalladas y programadas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.

c) Los actos de uso del suelo y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.

Artículo 566. *Actos promovidos por Administraciones Públicas distintas de la municipal.*

1. Los actos enumerados en el artículo 564 que se promuevan por la Administración del estado, por la Administración del Principado de Asturias, o por entes de derecho público dependientes de una u otra, estarán igualmente sujetos a licencia urbanística municipal, salvo que se excepte por la legislación sectorial aplicable, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 17 y 18 del texto refundido (art. 228.3 TROTU).

2. Se exceptúan también de la regla general establecida en el apartado anterior los actos en los que concurran razones de urgencia o excepcional interés público debidamente acreditadas, bastando la concurrencia de una de ellas. En estos supuestos la Administración que promueva la actuación deberá, para legitimar la misma, actuar de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 34 y 35

3. En los supuestos previstos en la letra b) del apartado anterior, la Administración que promueva la actuación deberá, para legitimar la misma, actuar de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 62 y 63

Sección 2.ª Concurrencia con otras intervenciones administrativas

Artículo 567. *Concurrencia de licencia urbanística y otras autorizaciones sectoriales.*

1. Cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sea necesaria autorización sectorial de organismos distintos al ente ante el que se solicite, que deban tramitarse en expedientes y procedimientos separados, el otorgamiento de la primera será independiente de la segunda. El Ayuntamiento no estará obligado a exigir su previo otorgamiento, condicionando la licencia a la obtención de dichas autorizaciones sectoriales, salvo que así lo imponga la legislación sectorial o se trate de autorizaciones en materia medioambiental o de protección del patrimonio cultural, en cuyo caso la licencia urbanística sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya sido otorgada.

2. Cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sean necesarios los informes o las autorizaciones de organismos distintos al ente ante el que se solicite, pero que deban obrar en el único expediente de su otorgamiento, no podrá otorgarse licencia si estos informes o autorizaciones no se han incorporado al expediente de solicitud o no se entienda que han sido emitidos en sentido favorable.

3. En particular, se tendrá en cuenta:

- a) La necesidad de autorización previa de uso en suelo no urbanizable.
- b) Que cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sea necesario el sometimiento a algún trámite ambiental o declaración de impacto estructural, no se podrá otorgar la licencia con anterioridad a la declaración de impacto dictada por el órgano ambiental o territorial competente. Tampoco se podrá otorgar licencia urbanística cuando los pronunciamientos ambientales o la declaración de impacto estructural hubieran sido negativos o cuando no resulte acreditado el cumplimiento de las medidas correctoras determinadas en los mismos, pudiendo el Ayuntamiento exigir, en este último caso, las garantías que considere precisas a tales efectos.

Artículo 568. *Licencia de primera ocupación.*

1. La licencia de primera ocupación presupone la licencia de obras. Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para el otorgamiento de licencia de primera ocupación se requerirá certificación del facultativo Director de las obras en el que conste que las mismas están completamente terminadas, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia de obras, y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar en suelo urbano consolidado, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

3. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas o documento que regule la legislación de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

Sección 3.ª Otorgamiento, efectos y caducidad

Artículo 569. *Competencia.*

Dentro de los límites marcados por el texto refundido y por la legislación sobre régimen local, corresponde a los concejos la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en la ordenación territorial y urbanística (art. 228.5 TROTU). Dicha competencia se ejercerá a través del órgano municipal determinado conforme a la legislación de Régimen Local.

Artículo 570. *Alcance general de la intervención municipal.*

1. Las licencias se otorgarán con carácter reglado de acuerdo con las previsiones de la ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, la ordenación aplicable será la vigente a la fecha de presentación de la solicitud, sin perjuicio de la suspensión de licencias que pudiera dictarse. En caso de suspensión de licencias:

- a) Si la suspensión de licencias se produjese con posterioridad al plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución extemporánea se ajustará al régimen vigente en el momento de la solicitud.
- b) Si la suspensión de licencias se produjese dentro del plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución se ajustará al régimen vigente tras la aprobación del nuevo planeamiento que motivó la suspensión de licencias.

2. Cuando la ordenación aplicable presente imprecisiones o suscite dudas en su interpretación, las decisiones anteriores del Ayuntamiento actuante tendrán fuerza interpretativa vinculante en atención a las exigencias del principio de igualdad.

3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

4. La intervención municipal se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ser desarrollado el acto sujeto a licencia, así como de la habilitación o competencia profesional del autor o los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la normativa de pertinente aplicación. La intervención municipal no alcanza a la garantía de la seguridad y calidad de la obra que se ajustará a las previsiones de la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 571. *Regulación del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.*

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del régimen local (art. 229.1 TROTU), teniendo en cuenta las reglas establecidas en la legislación de procedimiento administrativo y en la normativa territorial y urbanística.

Artículo 572. *Solicitud y documentación exigible.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán presentarse acompañadas de:

a) Documentación suficiente que identifique al solicitante, al acto de uso del suelo para el que se solicite, con indicación, cuando se refieran a edificaciones, construcciones o instalaciones, de su destino específico.

b) Las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos con carácter previo por la legislación que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial correspondiente cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la legislación reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas.

c) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente para ostentar la condición de proyectista conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No se requerirá proyecto para las obras que, conforme a la misma legislación, no sea necesario; en estos casos se estará al apartado siguiente.

2. Las solicitudes de licencia urbanística que, conforme a la legislación de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento. El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de la licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Artículo 573. *Proyecto técnico.*

1. El proyecto técnico en el que se base la solicitud de licencia deberá disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas o los organismos autónomos y demás entidades de Derecho público que dependan de ellas (art. 229.2 primer párrafo TROTU).

2. La falta del visado colegial no impedirá la admisión a trámite de la solicitud pero deberá ser subsanada en el curso del procedimiento conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

3. Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión se atribuya a los Colegios Profesionales (art. 229.3 TROTU).

4. Será suficiente para la solicitud de licencia la presentación de un proyecto básico.

5. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos (art. 229.4 TROTU) que procedan legalmente.

6. La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 328 y, en su caso, 329 y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 ó 1:2.000, según se trate de

terrenos no urbanizables o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo (art. 229.2, segundo párrafo).

7. Cuando la licencia urbanística se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, el inicio de las obras precisará la presentación del proyecto de ejecución a efectos de su constancia en el expediente, sin perjuicio de que las discrepancias entre la obra ejecutada y el proyecto para el que se obtuvo licencia deban tratarse conforme al artículo 641.

Artículo 574. Reglas referidas a la emisión de informes.

1. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales (art. 229.5 primer párrafo TROTU). En cualquier caso, los informes técnicos serán redactados por personal titulado competente, en relación con las atribuciones otorgadas por la legislación de ordenación de la edificación.

2. Cuando la entidad Local carezca de los servicios técnicos o jurídicos adecuados y no esté adscrita a una Oficina Urbanística Territorial, los referidos informes deberán ser solicitados a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias (art. 229.5, segundo párrafo TROTU).

3. Los informes técnicos y jurídicos a los que se refiere el apartado anterior deberán considerar en todo caso la adecuación del proyecto a la legalidad territorial y urbanística y a las demás normas que resulten aplicables, con especial consideración de las relativas a la evaluación del impacto ambiental o territorial, conservación del patrimonio cultural y promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

4. Cuando la normativa sectorial imponga la necesidad de un informe de organismos distintos al ente local ante el que se solicite la licencia urbanística se estará a lo dispuesto en dicha normativa acerca del carácter del mismo. En ausencia de previsión expresa al respecto, la falta de emisión en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable.

5. Cuando los informes sectoriales que deban incorporarse al expediente hayan de ser emitidos por órganos u organismos pertenecientes o vinculados a la misma entidad local, el órgano que haya de resolver la licencia los solicitará simultáneamente en un solo acto y por una sola vez.

6. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas que deban obrar en el único expediente de otorgamiento de la licencia urbanística y los mismos no se adjunten con la solicitud, se remitirá copia de la solicitud a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo previsto en la normativa sectorial o, en su defecto, en el máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes pueden entenderse favorables y las autorizaciones concedidas, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Artículo 575. Resolución.

1. La resolución decidirá sobre la concesión o denegación de la licencia que permita realizar los usos del suelo o del subsuelo para los que se solicita, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento.

2. La resolución denegatoria de licencia deberá ser motivada con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada. Las resoluciones de otorgamiento deberán motivarse igualmente (art. 229.6 TROTU).

Artículo 576. Silencio administrativo.

1. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de Régimen Local o cualquier otra que sea de aplicación, sin que se haya notificado la resolución. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento territorial y urbanístico y demás normativa urbanística (art. 229.7 TROTU) o sectorial que resulte aplicable.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las solicitudes de licencia urbanística deben entenderse desestimadas por silencio administrativo en los siguientes supuestos:

- a) Cuando afecten a bienes de dominio público.
- b) Cuando, debiendo dictarse resolución única con otras licencias o autorizaciones, éstas hayan de entenderse desestimadas conforme a su legislación específica.
- c) Cuando afecten a bienes inmuebles incluidos en alguna de las categorías de protección establecidas en la legislación de patrimonio cultural o en su entorno delimitado.

Artículo 577. Nulidad de pleno derecho.

1. Serán nulas de pleno derecho:

- a) Las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias cuando fuesen necesarios con arreglo a la normativa vigente (art. 229.8, primer párrafo TROTU).
- b) Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, y del régimen del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas (art. 229.8, segundo párrafo TROTU).

2. Tales licencias no surtirán efecto alguno y, respecto a las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las mismas, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el título VIII del texto refundido (art. 229.8, tercer párrafo TROTU).

Artículo 578. Comunicación al Principado de Asturias.

1. La licencia será obligatoriamente comunicada de modo fehaciente a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado de Asturias o de las demás Administraciones Públicas cuando ello sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas (art. 230.1 TROTU). A tal efecto, se entenderá que el deber de comunicación de actos y acuerdos a la Comunidad autónoma recogido en la legislación básica de Régimen Local únicamente se entiende cumplido, en lo relativo a las licencias, cuando se remita su contenido íntegro a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El contenido de la comunicación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 580 para el contenido de las licencias.

3. Cuando la Consejería estime que la licencia incurre en cualquier infracción del ordenamiento jurídico o del planeamiento vigente, procederá de conformidad con lo dispuesto en la legislación de Régimen Local (art. 230.2 TROTU), solicitando más información o, en su caso, requiriendo del Ayuntamiento la anulación de la licencia.

4. El régimen de comunicaciones e impugnaciones previsto en este artículo será aplicable a las órdenes de ejecución y a los acuerdos municipales en cuya virtud los Ayuntamientos inicien o modifiquen la promoción directa de actuaciones de carácter urbanístico (art. 230.3 TROTU).

Artículo 579. Información general.

1. En todas las obras de urbanización y edificación debe de disponerse, a pie de obra, de una copia autorizada de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo.

2. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de un proyecto técnico, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, en la forma y dimensiones que sean establecidas por el Ayuntamiento, respetando las siguientes reglas:

a) Debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) Deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

3. La restante publicidad privada que se haga en el propio lugar de las obras y demás actos sujetos a licencia urbanística no puede contener indicación alguna que resulte contradictoria o disconforme con lo establecido en la ordenación territorial, urbanística o sectorial que resulte aplicable.

Artículo 580. Contenido de la licencia.

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia para los actos enumerados en los epígrafes a), b), c), e), f), h), i), k), m), ñ), o), q) y r) del apartado 2 del artículo 564 deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno, los siguientes extremos (art. 231.1 TROTU):

a) Identificación de la actuación:

1.º Nombre, domicilio o razón social del promotor y, cuando no coincidan en la misma persona, de los propietarios de los terrenos.

2.º Localización de la obra o actuación.

3.º Redactores del proyecto.

b) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación recogida en la normativa aplicable:

1.º Planeamiento general y, en su caso, de desarrollo que ampare la actuación, con indicación de su fecha de aprobación definitiva.

2.º Clasificación de suelo.

3.º Calificación del suelo.

4.º Ordenanza de aplicación.

5.º Parámetros de la edificación tales como parcela mínima, ocupación permitida de la parcela, retranqueos a linderos, edificabilidad, altura, volúmenes, vuelos, pendiente de cubierta y otros de aplicación.

6.º Reglas de composición y materiales.

c) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.

d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.

e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.

f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias cuando proceda la autorización prevista en el artículo 363 o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite. En su caso, fecha del otorgamiento de la autorización exigible en la zona de protección específica y para usos en suelo no urbanizable de costas y de infraestructuras.

g) Plazos de inicio, interrupción máxima y finalización.

h) Fecha de su otorgamiento e identificación del órgano municipal que la otorga.

i) Recursos que procedan.

2. Las licencias otorgadas para los actos enumerados en los demás epígrafes del apartado 2 del artículo 564 contendrán los siguientes extremos:

a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación,

b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.

c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.

d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.

e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.

f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

3. Las licencias urbanísticas podrán incorporar las exigencias derivadas de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico vigente y de las demás normas aplicables, adaptando, completando o eliminando los extremos del proyecto o memoria, según proceda, no ajustado a la legalidad aplicable, siempre y cuando su acomodación resulte posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida. Las exigencias que se impongan en las licencias urbanísticas pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

4. El acuerdo de otorgamiento se acompañará del acuerdo de remisión a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a que se refiere el artículo 578 Asimismo, el escrito por el que se notifique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de dicha comunicación.

5. Mediante Resolución del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán desarrollar los contenidos establecidos en el apartado 1 y establecer cuantos otros se consideren, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

Artículo 581. Plazos de ejecución.

1. Los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables y en la propia licencia. En caso de que no se determine expresamente, cuando supongan la realización de obras, se entenderán otorgadas bajo la condición de la observancia de seis meses para iniciarlas y dos años para su terminación, a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia o, en su caso, desde la autorización por silencio, y tres meses para la interrupción.

2. La ampliación de plazos de inicio, interrupción y finalización se ajustará a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y requerirá que los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por la licencia urbanística sean conformes con la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de solicitarse la prórroga.

3. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 582. Caducidad.

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el apartado 1 del artículo 581 así como las prórrogas que en su caso se concedan. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

2. La declaración de caducidad debe recaer en el correspondiente procedimiento administrativo y se basará en la acreditación del incumplimiento voluntario de los plazos para edificar previstos en la licencia. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos pueden iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia. No obstante, el órgano competente podrá acordar, como medida provisional, la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad, se extinguirá la autorización. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia urbanística, o denegada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de edificación forzosa de los terrenos u obras realizadas, o rehabilitación forzosa de las edificaciones.

Artículo 583. *Transmisión.*

Las licencias serán transmisibles sin más requisito que el de que por parte de su nuevo titular se acredite al Ayuntamiento respectivo su aceptación y el consentimiento del cesionario, sin necesidad de recabar la autorización del Ayuntamiento. La transmisión se producirá en los mismos términos en que fuera concedida la licencia, con subrogación del cesionario en la obligación de cumplirlas.

Artículo 584. *Disconformidad sobrevenida.*

Cuando las licencias urbanísticas concedidas resulten disconformes con la nueva ordenación territorial o urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento, y los actos no hayan aun concluido se estará a lo dispuesto para los supuestos indemnizatorios por alteración de planeamiento con licencia en vigor.

Artículo 585. *Licencias y contratación de servicios por empresas suministradoras.*

1. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, servicios de telecomunicaciones y de demás servicios urbanísticos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución o terminación de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la concesión de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, servicios de telecomunicaciones y demás servicios urbanísticos exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas conforme a lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística. Igualmente se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra (art. 232, primer párrafo TROTU).

CAPÍTULO II

Órdenes de ejecución

Artículo 586. *Concepto y alcance.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución (art. 233.1 TROTU) precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a mantener o restituir las condiciones asociadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos de adaptación al entorno y uso, conservación y rehabilitación, en los términos exigidos, en cada caso, en la normativa que resulte aplicable.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, las órdenes de ejecución obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva (art. 233.1.a) TROTU).

b) Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 109 del texto refundido, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias de la normativa medioambiental y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros

elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje (art. 233.1.b) TROTU).

3. Las obras a que se refiere el apartado 2 anterior deben respetar el régimen de protección que, en su caso, tenga el inmueble con arreglo a la legislación sectorial que resulte aplicable.

Artículo 587. Procedimiento y contenido.

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa tramitación de procedimiento en el que emitan informe los servicios técnicos y jurídicos de la entidad que las promueva, y se conceda audiencia al interesado.

2. Las órdenes de ejecución deberán ser motivadas, con explícita referencia a la norma o normas que la justifiquen. Detallarán con precisión las obras y demás actuaciones necesarias a ejecutar conforme a las condiciones establecidas en la ordenación territorial y urbanística, así como su presupuesto estimado y el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. Asimismo, las órdenes de ejecución deberán incluir los permisos que, en su caso, procedan para la ejecución de las obras que impongan, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de este mismo precepto.

3. Los plazos de ejecución serán susceptibles de ser prorrogados conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Las órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos que constituyan su objeto, salvo que requieran proyecto técnico conforme al artículo 573 y 614, en cuyo caso las órdenes deben señalar el plazo de presentación del mismo, que necesariamente deberá ser un proyecto de ejecución. El plazo para la realización de las actuaciones a ejecutar comenzará a contarse desde la fecha de su aprobación.

Artículo 588. Ejecución forzosa.

1. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución en los plazos señalados en las mismas, o en la prórroga que, en su caso, se conceda, faculta al órgano que la dicte para adoptar cualquiera de estas medidas, previo apercibimiento al interesado:

a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios por el importe del coste de cumplimiento del deber impuesto en la orden siempre que no exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 del texto refundido, y con cargo al presupuesto de la entidad que dicte la orden en lo que exceda del mismo (art. 233.3.a) TROTU).

b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal citado (art. 233.3.b) TROTU).

2. La adopción de cualquiera de las medidas previstas en el apartado anterior es independiente de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas que produzca el incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

CAPÍTULO III

Situación legal de ruina

Artículo 589. Supuestos de ruina legal.

1. Procede declarar la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando:

a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 del texto refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2 (art. 234.1.a) TROTU). Esta situación se definirá como ruina económica.

b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe (art. 234.1.b) TROTU). Esta situación se definirá como ruina técnica.

c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación (art. 234.1.c) TROTU). Esta situación se definirá como ruina urbanística.

2. Las situaciones legales de ruina contempladas en el apartado anterior son independientes de la ruina física de la construcción o edificio, sin perjuicio de que esta situación pueda justificar la declaración prevista en el apartado anterior.

3. Las previsiones establecidas en los apartados anteriores no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en esta cuestión por lo que dispone su normativa específica (art. 234.2 TROTU).

Artículo 590. Ruina económica.

1. Para apreciar la situación de ruina económica se precisará una valoración de las obras a realizar y del estado general de la totalidad del inmueble o, en su caso, de la parte afectada, en relación con su destino. En ningún caso se tendrá en cuenta el valor del terreno.

2. La valoración de las obras a realizar se contendrá en un presupuesto por partidas, especificándose las necesarias para mantener la construcción o edificación, o la parte afectada, en condiciones de seguridad y, en su caso, en condiciones de habitabilidad o uso específico, según los estándares normales de calidad y criterios técnicos en el momento de realizar la valoración, aunque fueran distintos de los tenidos en cuenta al realizarse la construcción, incluyendo los gastos para las reparaciones higiénico-sanitarias necesarias y los exigidos por la legislación sectorial vigente respecto a condiciones generales o especiales en función del uso. En el presupuesto citado se incluirán, asimismo, los costes fiscales de la reparación, así como el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia del cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a, al menos, las dos últimas inspecciones técnicas que hubiera resultado acreditado se realizaran al amparo de lo previsto en el artículo 346.

Artículo 591. Ruina técnica.

Para apreciar la situación de ruina técnica será preciso que el deterioro de los elementos constructivos que afecten a la estabilidad del edificio sea de imposible reparación por medios técnicos normales.

Artículo 592. Ruina urbanística.

Para apreciar la situación de ruina urbanística será precisa la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble se encuentre declarado expresamente fuera de ordenación.
- b) Deterioro estructural de la construcción o edificación, cualquiera que fuera su origen.
- c) Que este estado de deterioro haga precisas la realización de obras para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad que excedan de las admisibles para las edificaciones o construcciones fuera de ordenación.

Artículo 593. Iniciación del procedimiento.

1. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado (art. 234.3, primer párrafo TROTU).

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará como consecuencia de comprobaciones efectuadas respecto del inmueble, por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos, o en virtud de denuncia. A tal efecto, al recibir la denuncia se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

3. Las denuncias sobre la situación de ruina de una construcción o edificación podrán ser presentadas por cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños o peligros para sí o sus intereses legítimos.

4. La formulación de una petición, incluidas las denuncias, no vincula al órgano competente para iniciar el procedimiento, si bien deberá comunicar a quien la hubiera formulado los motivos por los que, en su caso, no procede la incoación.

Artículo 594. Tramitación.

1. Iniciado el expediente, se citará al propietario, a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural (art. 234.3, segundo párrafo TROTU).

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, pondrá a su disposición el expediente, incluidos los informes técnicos, para que, dentro de un plazo de veinte días, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos. Dentro del mismo plazo, la Consejería competente en materia de cultura, cuando proceda su intervención, emitirá informe al respecto. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, propios o a través de las Oficinas Urbanísticas Territoriales, evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, detallando los datos y observaciones sobre los distintos supuestos de ruina que puedan afectar al inmueble, y proponiendo las distintas medidas a adoptar en atención a su situación y demás circunstancias que concurran.

3. Cuando se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente, en los términos establecidos en el artículo 597. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente.

Artículo 595. Resolución.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento debe señalar si procede, o no, la declaración de ruina del inmueble. Solamente será procedente la declaración de ruina parcial en el caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcional y estructuralmente autónomos y separables que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

2. Si no procede la declaración de ruina, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar el inmueble en los términos y condiciones señaladas en el artículo 586.

3. Si procede la declaración de ruina, la resolución debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble (art. 234.4 TROTU).

4. En los supuestos en que sea procedente la declaración de ruina parcial, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar la parte no afectada por la declaración, en los términos y condiciones señaladas en el artículo 586. Respecto de la parte afectada, debe atenderse a lo dispuesto en el apartado siguiente de este mismo precepto.

5. Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, en los términos establecidos en los apartados anteriores de este mismo precepto, se fijará el plazo dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio en vía administrativa. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de los actos que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse las condiciones previstas en la normativa que resulte aplicable para salvaguardar, en su caso, los valores que sean objeto de protección. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición

para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

6. El plazo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa es de seis meses desde la fecha del acuerdo de inicio en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en que la petición haya tenido entrada en el registro municipal en los iniciados a solicitud de persona interesada. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los ocupantes legítimos del inmueble, aunque no se hubieren personado, así como a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

Artículo 596. Efectos.

1. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial de protección del patrimonio cultural, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar, la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración urbanística podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor, aplicando las determinaciones que a tales efectos establece el artículo 207 del texto refundido. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación (art. 234.5 TROTU).

2. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación (art. 234.6 TROTU).

3. La declaración administrativa de ruina legal y su ejecución no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas respecto de los deberes de conservación o rehabilitación que les correspondan.

Artículo 597. Amenaza de ruina física inminente.

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración urbanística, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia de la solicitud de incoación de expediente de ruina presentada, se estime amenaza de una ruina física inminente que ponga en peligro la seguridad o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, y no se trate de bienes catalogados ni protegidos con arreglo a la legislación específica de patrimonio cultural (art. 235.1, primer párrafo TROTU).

2. Dicha competencia se ejercerá por el órgano municipal determinado conforme a la legislación de Régimen Local. A falta de disposición expresa, será competente para la adopción de cuantas resoluciones se deriven de la amenaza de ruina física inminente la persona titular de la alcaldía u órgano municipal en quien delegue.

3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por la persona titular de la alcaldía para evitar la amenaza de ruina física inminente no presuponen la declaración de situación legal de ruina (art. 235.2 TROTU). Una vez adoptadas, puede iniciarse o, en su caso, proseguirse, la tramitación del expediente contradictorio para resolver sobre la declaración, si aun no se hubiese producido. En todo caso, de las medidas que se adopten se dará cuenta a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

4. Apreciada una situación de amenaza de ruina física inminente, y adoptadas las medidas que procedan, deben girarse visitas periódicas de inspección para comprobar si

varían las circunstancias apreciadas inicialmente, o sobrevienen otras nuevas que aconsejen una decisión distinta.

5. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de la adopción justificada de las medidas adoptadas ante una amenaza de ruina física inminente, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario en orden a la conservación de sus bienes. Los gastos e indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el Ayuntamiento por la adopción de las medidas señaladas ante una amenaza de ruina física inminente serán repercutibles en el propietario, en vía administrativa, y hasta el límite del deber normal de conservación (art. 235.1, segundo párrafo TROTU).

TÍTULO VIII

Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

CAPÍTULO I

Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones

Artículo 598. *Paralización de actuaciones en curso sin licencia.*

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 228 del texto refundido realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones (art. 236.1 TROTU), con carácter inmediatamente ejecutivo.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo (art. 236.1 TROTU).

Artículo 599. *Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.*

1. Si la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y el órgano municipal competente no adopta y ejecuta el acuerdo de suspensión, le advertirá en tal sentido, requiriéndole para que adopte o ejecute el acuerdo en el plazo de un mes (art. 237.1 TROTU).

2. Si las obras continúan a pesar del acuerdo de suspensión, o en ausencia de éste, la citada Consejería adoptará las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, en la medida indispensable, y hasta que se produzca una actuación municipal (art. 237.2 TROTU). Hasta ese momento, la Consejería podrá ejecutar cuantas acciones permita llevar a cabo la normativa territorial y urbanística a los Ayuntamientos.

Artículo 600. *Actuaciones en curso sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución.*

1. Cuando los actos a los que alude el artículo 228.2 del texto refundido desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, la persona titular de la alcaldía se dirigirá al promotor de las obras y, en su caso, al constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo improrrogable de cinco días para aducir la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución, entendiéndose que la falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas y debiéndose acordar de modo inmediato la paralización de las obras o la prohibición de los usos (art. 238.1 TROTU).

2. Si, en el plazo citado en el apartado anterior, por los responsables se aduce la conformidad de la licencia con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando,

examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística municipal y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el órgano municipal competente adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Permitir que continúe la actuación, si ésta se ajusta a la licencia (art. 238.2.a) TROTU).

b) Requerir a los responsables para que soliciten en el plazo de dos meses una nueva licencia que dé amparo a la actuación, si ésta es legalizable. En este caso, se ordenará la paralización inmediata de la actuación en lo que no resulte amparado por la primera licencia (art. 238.2.b) TROTU).

c) Ordenar la paralización y exigir la adecuación de la actuación a las condiciones de la licencia o, en su caso, orden de ejecución, cuando ésta no sea legalizable. La orden señalará el plazo en que se ha de adecuar la actuación (art. 238.2.c) TROTU).

3. Si transcurrido el plazo señalado, conforme a la letra c) del apartado anterior, el interesado no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

4. En relación con el apartado 2, no implicarán disconformidad con la licencia las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado que por razones de oportunidad o conveniencia técnica hubiese ordenado el Director de la obra, siempre que tales modificaciones se adecuen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de alturas o volúmenes y no comporten infracción urbanística alguna (art. 238.3 TROTU).

5. Cuando la persona titular de la alcaldía no ejercite las facultades que se le confieren en este artículo, asumirá sus funciones el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 237 del texto refundido (art. 238.4 TROTU).

Artículo 601. Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.

1. El acuerdo de suspensión de obras que se dicte será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor de las obras, al constructor y, en su caso, al técnico Director de las obras (art. 239, primer párrafo TROTU).

2. Una vez notificada la suspensión, el promotor de los actos de uso del suelo o del subsuelo es responsable de paralizar las obras en el plazo de cuarenta y ocho horas. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para asegurar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte aun no demolida, así como preservar todos los materiales y restos de la demolición que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción, sin perjuicio de lo que se establece en el apartado siguiente.

3. Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos, por acuerdo del órgano municipal competente, la inspección urbanística municipal, asistida por la fuerza pública, comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, incluidas las medidas para preservar todos los materiales y restos de la demolición que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción sin perjuicio de dar cuenta a los tribunales de Justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores (art. 239, segundo párrafo TROTU).

4. Junto al acuerdo por el que se decreta la ejecución forzosa del acuerdo de suspensión, el órgano municipal competente dictará, como medida cautelar, orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y servicios de telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

5. En relación con lo dispuesto en el apartado 3, la colaboración de la fuerza pública, en su caso, se recabará a través de la autoridad de la que dependa (art. 239, tercer párrafo TROTU).

Artículo 602. *Legalización de obras sin licencia.*

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor de la obra para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa (art. 240.1 TROTU).

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el acuerdo de suspensión y el requerimiento al promotor para que solicite licencia pueden ser coincidentes y notificados simultáneamente.

3. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del artículo 244 del texto refundido (art. 240.2 TROTU).

4. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico que se precise para la legalización, al objeto de garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo (art. 240.3, primer párrafo TROTU).

5. No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado (art. 240.3, segundo párrafo TROTU).

6. Cuando la licencia no fuese solicitada por el interesado en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación territorial o urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes del título VIII (art. 240.4, primer párrafo TROTU).

7. El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado (art. 240.4, segundo párrafo TROTU).

Artículo 603. *Actuaciones terminadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones.*

1. Siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos ejecutados sin licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente requerirá al propietario para que ajuste las obras o usos a las condiciones de la licencia obtenida o, en su caso, solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos, que la actuación pudiera ser legalizable (art. 241.1, primer párrafo TROTU).

2. En tal sentido, se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa. En este caso, el órgano municipal competente formulará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del artículo 244 del texto refundido. Si el propietario no solicita la licencia ni adapta las obras o usos en el plazo que se le conceda, se actuará conforme a lo previsto en el artículo 243 (art. 241.1, segundo párrafo TROTU).

3. Durante el citado plazo de 4 años, si el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, lo comunicará al Alcalde, requiriéndole para que, en el plazo de diez días, adopte el acuerdo

previsto en el apartado 1. Si el Ayuntamiento no actúa dentro de dicho plazo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 237 del texto refundido (art. 241.2 TROTU).

4. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las obras están totalmente terminadas cuando queden dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra, o cuando así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes (art. 241.3 TROTU).

5. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no licencia, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, por lo que deberán llevarse a cabo las medidas dispuestas en los artículos 243 y siguientes de este título, tras proceder de oficio a la declaración de nulidad de las licencias que, en su caso, pudieran amparar tales infracciones. La Administración urbanística podrá paralizar en cualquier momento, con independencia del tiempo transcurrido, aquellos usos continuados, distintos de la realización de obras, que no se encuentren amparados por la preceptiva licencia o que se aparten de las condiciones impuestas en la misma (art. 241.4 TROTU).

Artículo 604. *Suspensión y revisión de licencias ilegales.*

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (art. 242.1, primer párrafo TROTU).

2. Si no se decreta la suspensión, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo actuará conforme a lo previsto en el artículo 230 del texto refundido y en los apartados siguientes del artículo 242 (art. 242.1, segundo párrafo TROTU).

3. Los Ayuntamientos deberán declarar de oficio la nulidad de las licencias nulas de pleno derecho, en los términos previstos en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (art. 242.2, primer párrafo TROTU).

4. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá instar al Ayuntamiento para que declare de oficio la nulidad y, en caso de que su instancia sea desestimada, acudirá a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para que ésta declare la nulidad (art. 242.2, segundo párrafo TROTU).

5. Los Ayuntamientos podrán declarar lesivas para el interés público las licencias, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos previstos en el artículo 103 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración de lesividad y el posterior recurso contencioso-administrativo serán obligatorios cuando la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave (art. 242.3, primer párrafo TROTU).

6. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá impugnar la licencia en nombre de la Administración del Principado de Asturias ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo durante la ejecución de las obras y en los cuatro años siguientes a su total terminación (art. 242.3, segundo párrafo TROTU).

7. Una vez firme la declaración de nulidad o la anulación de la licencia, la Administración acordará la demolición de las obras realizadas a su amparo, sin perjuicio de la posible legalización de las mismas como consecuencia de modificaciones de la normativa o el planeamiento urbanísticos (art. 242.4 TROTU).

8. La procedencia de indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que

regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

CAPÍTULO II

Restauración de la realidad física alterada

Artículo 605. *Actuación municipal en caso de inactividad de los particulares.*

1. Si en los plazos previstos en los artículos anteriores no se solicitare licencia para las obras paralizadas o la legalización de las concluidas, el Ayuntamiento deberá ejercitar alguna de las siguientes facultades:

a) Imponer multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un veinte por ciento del presupuesto de ejecución material del proyecto técnico (art. 243.1.a) TROTU).

b) Previo apercibimiento al interesado y a costa del mismo, ordenar la realización de los proyectos o estudios técnicos y urbanísticos que sean necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada, a no ser que el promotor manifieste en respuesta al expresado apercibimiento, que no es de su interés instar la legalización y opte por la demolición de lo indebidamente construido (art. 243.1.b) TROTU).

2. En relación con la letra b) del apartado anterior, tendrán el carácter de proyectos o estudios necesarios los anteproyectos y demás documentación técnica que contemple la actuación con el nivel de detalle suficiente para proporcionar a la autoridad urbanística cuanta información requiera la adopción del acuerdo procedente. A estos efectos, cuando la persona titular de la alcaldía lo considere oportuno podrá encomendar estos trabajos a personal ajeno a la Administración municipal (art. 243.1 segundo párrafo TROTU).

3. La pasividad del promotor que obligue a la Alcaldía a gestionar la elaboración de los documentos técnicos a que se refiere el apartado anterior tipifica una infracción urbanística de carácter específico, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 1 del artículo 248 del texto refundido. Dicha infracción será sancionada con una multa del cincuenta al cien por ciento del coste de los trabajos que se hubiesen realizado por cuenta del interesado a los fines señalados en los puntos precedentes (art. 243.2 TROTU).

4. El importe de las multas coercitivas y de los gastos de los proyectos o estudios necesarios puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 606. *Restauración de la realidad física alterada.*

1. Cuando la legalización fuera posible con arreglo a la normativa aplicable, el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia, formulando las oportunas órdenes de ejecución cuando se trate de obras todavía no terminadas, las cuales deberán cumplimentarse previa redacción con cargo al promotor del proyecto técnico correspondiente (art. 244.1 TROTU).

2. Respecto a las actuaciones que no puedan ser objeto de legalización, en el mismo acto de denegación de licencia del Ayuntamiento, con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al propietario de los terrenos y al promotor de las obras para que efectúen en el plazo de dos meses la demolición de la construcción o de aquella parte de la misma que hubiere resultado ilegalizable y, en su caso, restituyendo los elementos físicos alterados a la situación originaria (art. 244.2 TROTU).

3. El incumplimiento del acuerdo a que se refiere el apartado 2 anterior constituye una infracción específica, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 del texto refundido. Dicha infracción será sancionada con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler, incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno (art. 244.3 TROTU).

4. El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 607. *Derrumbamientos en núcleos históricos o áreas de interés cultural.*

1. En los solares incluidos en núcleos históricos tradicionales, o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente empresario de las obras y, en su caso, al constructor y el técnico Director de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente (art. 245.1 TROTU).

2. Con independencia de los núcleos históricos que se localicen en suelo urbano, el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias señalará de entre ellos aquellos que pueden ser considerados como históricos a los efectos de este artículo.

3. Producido el derrumbamiento, la Administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado 1, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados (art. 245.2 TROTU).

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural (art. 245.3 TROTU).

Artículo 608. *Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.*

1. Cuando los órganos de la respectiva entidad local no inicien el ejercicio de las competencias que los artículos anteriores de este título les atribuyen o no ultimen las acciones emprendidas al amparo de las mismas, en el supuesto de que se tratase de hechos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá advertirles de la necesidad de poner en marcha o de proseguir las medidas restauradoras, señalándose, a tal efecto, un plazo que se fijará en función de las circunstancias concretas de la actuación y que en ningún caso podrá ser superior a tres meses (art. 246, primer párrafo TROTU).

2. Por el mero transcurso de dicho plazo sin que el Ayuntamiento o la Alcaldía abandonen su pasividad, quedarán sin efecto las atribuciones de uno u otra, que pasarán a ser ejercidas por el titular de la Consejería citada (art. 246, segundo párrafo TROTU).

TÍTULO IX

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 609. *Efectos de las infracciones.*

Toda infracción urbanística conllevará:

a) La adopción por parte de la Administración urbanística que sea competente en cada caso de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, en los términos establecidos en el título VIII de este Reglamento

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y revisión de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanción a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido, en los términos establecidos en este título.

d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Artículo 610. *Compatibilidad del régimen sancionador con otras medidas de protección de la legalidad.*

1. En ningún caso podrá la Administración urbanística dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden territorial y urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

2. Será preceptiva la instrucción de un procedimiento sancionador siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas que se prevén en el título VIII de este Reglamento

3. Las sanciones por infracciones urbanísticas son independientes y compatibles con el resto de las medidas de protección y defensa de la legalidad y de restauración de la realidad física alterada previstas en el capítulo III del título VIII de este Reglamento, así como con las sanciones que puedan imponer las Administraciones Públicas competentes en cada caso en virtud del régimen específico a que estén sometidos determinados actos de uso del suelo o del subsuelo o determinados terrenos u otros bienes inmuebles.

4. La incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditado a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización.

CAPÍTULO II

Infracciones urbanísticas

Artículo 611. *Definición de infracciones urbanísticas.*

Son infracciones urbanísticas, además de todas aquellas a las que el texto refundido atribuye expresamente dicho carácter, las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico, tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en el texto refundido (art. 247.1 TROTU).

Artículo 612. *Clasificación y tipificación.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las acciones y omisiones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo no urbanizable de especial protección, de interés y de costas (art. 248.2.a) TROTU).

b) La destrucción de bienes incluidos en los Catálogos urbanísticos o catalogados en otros instrumentos de ordenación urbanística, en los términos establecidos, en su caso, en la legislación sectorial específica aplicable (art. 248.2.b) TROTU).

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (art. 248.3.a) TROTU).

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación definitiva y publicación oficial, en su caso, de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y proyecto de urbanización que resulten legalmente exigibles (art. 248.3.b) TROTU).

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la normativa o en el planeamiento territorial y urbanístico en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos (art. 248.3.c) TROTU).

d) Los incumplimientos en materia de gestión urbanística, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado a los intereses generales (art. 248.3.d) TROTU).

e) La obstaculización de la inspección urbanística (art. 248.3.e) TROTU). Entre otros supuestos, se entiende por tal no acudir al lugar indicado para la inspección en la fecha y hora señalada por la Administración sin causa justificada.

4. Son infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación o el planeamiento territorial y urbanístico y no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y en particular, las siguientes:

a) La realización de actos sin licencia u orden de ejecución, con independencia de sus cláusulas o sin respetar sus condiciones, cuando sean legalizables por ser conformes con lo establecido en la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico (art. 248.4 TROTU).

b) El incumplimiento de la exigencia establecida en el artículo 585 por parte de las empresas suministradoras de servicios.

c) La pasividad del promotor que obligue a la Alcaldía a gestionar la elaboración de los documentos técnicos a que se refiere el apartado 2 del artículo 605. Se tipifica como una infracción urbanística de carácter específico, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 1 del artículo 613.

d) La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma.

e) La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes.

f) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento urbanístico.

g) La colocación sin licencia de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

h) Los cerramientos de fincas que se realicen sin licencia.

i) El incumplimiento por los Instructores y Secretarios de expedientes sancionadores de los plazos correspondientes del procedimiento sancionador o dieran lugar, con su actitud pasiva, a la paralización de actuaciones por un período superior a tres meses, contado desde la fecha en que hubiera concluido el plazo que corresponda en cada caso.

5. Las infracciones realizadas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se tipificarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación en materia de costas.

Artículo 613. *Infracciones continuadas y permanentes.*

1. Se considera infracción continuada aquella conformada por dos o más actuaciones tipificadas de idéntica naturaleza, entre las que exista una conexión espacio-temporal y mediante las cuales se persiga un único resultado, común y conjunto. La sanción aplicable será la correspondiente al resultado final perseguido en su cuantía máxima (art. 248.5 TROTU).

2. Se entiende por infracciones permanentes aquellas que impliquen usos cuyos efectos perturbadores de la ordenación territorial y urbanística no se agotan en el acto de la consumación y son susceptibles de interrupción por la simple voluntad del autor sin que resulte precisa la adopción de las medidas restauradoras de la realidad que impliquen la demolición total o parcial de edificaciones incorporadas por accesión a los inmuebles sobre los que la infracción se cometió (art. 248.6 TROTU).

3. La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada en los términos establecidos en el apartado e) del artículo 620 (art. 248.7 TROTU).

Artículo 614. *Infracciones conexas.*

1. En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción a cada responsable y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones.

2. En los demás procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 615. Responsables.

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística, autorización preceptiva ni orden de ejecución, con inobservancia de sus cláusulas o sin respetar sus condiciones serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor o agente-empresario de las obras y, en su caso, el constructor y el técnico Director de las mismas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se tipifican en la legislación urbanística. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios (art. 249.1 TROTU).

2. En las obras amparadas en una autorización, licencia o en un acuerdo municipal legitimador de las mismas cuyo contenido u otorgamiento sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística muy grave o grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la autorización, licencia o acto legitimador sin los informes municipales previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción (art. 249.2 TROTU).

3. En los casos de incumplimiento de la normativa en materia de gestión urbanística y de incumplimiento de los compromisos suscritos para la ejecución de los Proyectos de Actuación Prioritaria, serán responsables también los agentes urbanizadores.

4. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 585 serán responsables los entes y empresas prestadores de servicios.

5. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, serán responsables quienes estuvieran obligados a cumplirlas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas tipificadas.

6. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos que resulten responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

Artículo 616. Responsabilidad de personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y defensa de la legalidad infringida y de restauración de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiera lugar.

Artículo 617. Circunstancias modificativas de la responsabilidad.

1. La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las circunstancias a que se refieren los distintos apartados de este mismo precepto.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acredite el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) La reiteración y la reincidencia.

f) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad urbanística relativas a la defensa de la legalidad o su cumplimiento defectuoso (art. 253.1.a) TROTU).

g) La iniciación de las obras por el contratista sin orden escrita del técnico Director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección de obra (art. 253.1.b) TROTU).

h) Las demás circunstancias previstas en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores:

a) El no haber tenido intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el infractor a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) La comunicación de la infracción a la Administración, que podrá dejar exento al denunciante si éste acredita el desconocimiento de la misma hasta el momento de la denuncia y no hubiese estado obligado a poseer dicho conocimiento como consecuencia de la intervención en la obra propia de su profesión y oficio (art. 253.2 TROTU).

4. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del infractor.

b) El mayor o menor 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.

Artículo 618. *Plazo de prescripción de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año, a contar desde la fecha en que se hubieran concluido las actuaciones constitutivas de las mismas, incumbiendo al inculpado la prueba de la total terminación o, en su caso, desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización (art. 255.1 TROTU).

2. En los casos de infracciones por incumplimiento de las exigencias de legalización, el plazo computará desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización.

3. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma (art. 255.2 TROTU).

4. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora (art. 255.3 TROTU).

5. El plazo de prescripción se interrumpe conforme a lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo común.

6. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 603 los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres públicos, o en el suelo no urbanizable de especial protección y en el suelo no urbanizable de costas, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 619. Régimen general.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con las multas determinadas, en su caso, por el precepto texto refundido que las establece, y, para el resto de los supuestos, dependiendo del valor de la obra realizada y del beneficio económico derivado de la infracción, con arreglo al siguiente régimen general (art. 250.1 TROTU):

- a) Las leves, con multa de 150 € a 6.000 €.
- b) Las graves, con multa de 6.001 € a 300.500 €.
- c) Las muy graves, con multa de 300.501 € a 1.202.000 €.

2. En el supuesto de que las infracciones urbanísticas se sujeten a reglas específicas, las sanciones correspondientes se aplicarán con carácter preferente respecto del régimen general establecido en el apartado 1 de este mismo precepto.

3. Las infracciones realizadas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre serán sancionadas de acuerdo con las determinaciones de la legislación en materia de costas.

Artículo 620. Reglas específicas.

Las infracciones urbanísticas a que se refiere este precepto se sancionarán con arreglo a las reglas específicas que se establecen a continuación:

a) Con independencia de la ejecución subsidiaria establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, el incumplimiento de las órdenes de ejecución emanadas de las autoridades urbanísticas dará lugar a la imposición de una multa cuyo importe oscilará entre el cinco por ciento y el veinte por ciento del importe en que se presupuesten las obras requeridas para la cumplimentación de dichas órdenes (art. 251.1 TROTU).

b) El incumplimiento de la exigencia establecida en el artículo 585 por parte de las empresas suministradoras de servicios dará lugar a que por la Administración se les imponga una multa del doble al quíntuple del importe de la acometida (art. 232, segundo párrafo TROTU).

c) El incumplimiento de la exigencia establecida en el apartado 3 del artículo 606 se sancionará con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler, incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno (art. 244.3 TROTU).

d) La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada con multa de 30 € a 300 € por plaza de acampada. Cuando dichos campamentos no fueran legalizables, se actuará respecto a sus instalaciones fijas en los términos previstos en el artículo 243 del texto refundido. La orden por la que se disponga el cese de actividad de un campamento se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en dos medios de comunicación de amplia difusión, uno a nivel regional y otro nacional, y, cuando fuesen conocidos, se notificará singularmente a los propietarios de elementos móviles de acampada allí existentes, a fin de que en el plazo de quince días se proceda a su retirada. Si transcurrido el mismo esta no se hubiere efectuado se precintarán dichos elementos y quedarán consignados en poder de la persona titular de la alcaldía a los efectos previstos en el artículo 615 del Código Civil (art. 248.7 TROTU).

e) La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, será sancionada con una multa del cinco por ciento de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la multa equivaldrá a la que corresponde a las edificaciones tradicionales de la misma naturaleza (art. 251.2 TROTU).

f) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento urbanístico serán sancionadas, si se hubiesen realizado sin licencia, con una multa del cinco al veinte por ciento del valor en mercado de la madera abatida. Dicha sanción se impondrá en su grado máximo cuando el suelo objeto de la actuación estuviera clasificado como no urbanizable de especial protección (art. 251.3 TROTU).

g) El anunciador que coloque sin licencia carteles de propaganda visibles desde la vía pública será obligado a retirarlos y sancionado con una multa de 300 € a 6.000 €, graduándose el importe en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno (art. 251.4, primer párrafo TROTU). En todo caso, habrá de tenerse en cuenta que:

1.º Fuera del suelo urbano sólo podrá concederse licencia en aquellos lugares y supuestos para los que la ordenación urbanística autorice este tipo de actividad publicitaria (art. 251.4, segundo párrafo TROTU).

2.º Con independencia de esta sanción, el anunciador que demore la retirada de la valla o cartel ordenada por la Administración, incurrirá en multa coercitiva de 150 € por cada día de retraso en el cumplimiento de la orden (art. 251.4, tercer párrafo TROTU).

3.º Para el caso en que no sea posible determinar el anunciador, responderán subsidiariamente y de manera solidaria el propietario del terreno y el anunciante.

h) Los cerramientos de fincas que se realicen sin licencia serán sancionados con una multa del diez al quince por ciento de la cantidad invertida en los mismos. La demolición de cierres no ajustados a la normativa urbanística se llevará a cabo con arreglo a los procedimientos establecidos en el título VIII, artículos 243 y siguientes del texto refundido. Dicha sanción será del veinte al treinta por ciento cuando el cierre sea de fábrica, a no ser que se trate de murias tradicionales de piedra natural, a las que se aplicará el régimen previsto en el párrafo anterior (art. 251.5 TROTU).

i) Los Instructores y Secretarios de expedientes sancionadores que incumpliesen los plazos correspondientes del procedimiento sancionador o dieran lugar, con su actitud pasiva, a la paralización de actuaciones por un período superior a tres meses, incurrir en una infracción cuya sanción se cuantificará entre 300 € y 1.500 €, sin perjuicio de su remoción en los expresados cargos si fuese necesaria para la correcta prosecución del expediente. Quedarán, no obstante, libres de responsabilidad cuando actúen en función de órdenes recibidas, siempre que oportunamente y mediante escrito razonado hubiesen advertido de la improcedencia o ilegalidad de la correspondiente orden a la autoridad que se la dio, a la autoridad que les nombró y al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio (art. 252.5 TROTU).

Artículo 621. Proporcionalidad.

La sanción debe ser proporcionada a la gravedad y a las circunstancias de los hechos constitutivos de la infracción. A tal efecto:

a) Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de la responsabilidad, la multa debe imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, 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 (art. 653.3 TROTU).

b) En las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable o ejecutadas sin previa aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.

c) En las infracciones urbanísticas que afecten a terrenos, construcciones o elementos protegidos por la normativa territorial y urbanística, la sanción debe graduarse atendiendo también al grado del impacto producido en los valores naturales o culturales a preservar.

Artículo 622. *Prohibición de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para los responsables. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad vulnerada que sean necesarias para reponer los bienes afectados al estado anterior a la Comisión de la infracción arroja una cifra inferior al importe del beneficio obtenido, se incrementará la cuantía de la sanción hasta alcanzar el montante del beneficio, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación estatal.

2. En los casos en que la restauración de la legalidad infringida no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 623. *Carácter independiente de las sanciones.*

Cuando el procedimiento sancionador determine la existencia de dos o más responsables de una misma infracción urbanística, debe imponerse a cada uno una sanción independiente de las que se impongan a los demás.

Artículo 624. *Otras reglas para la aplicación de las sanciones.*

1. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción urbanística se realicen al amparo de autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas conforme a la legislación urbanística y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal (art. 250.4, primer párrafo TROTU).

2. Si la anulación a que se refiere el párrafo anterior es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos (art. 250.4, segundo párrafo TROTU).

Artículo 625. *Medidas accesorias.*

1. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, así como en el caso de incumplimiento de los compromisos suscritos por los agentes urbanizadores para la ejecución de los Proyectos de Actuación Prioritarios, podrán ser sancionados, además de con las multas previstas en el apartado 1 del artículo 619 con las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para obtener subvenciones y ayudas públicas del Principado de Asturias o de las entidades locales, para disfrutar de beneficios fiscales establecidos por la legislación del Principado de Asturias o relativos a los tributos locales, todo ello con relación a la ejecución de obras y la prestación de servicios en el ámbito del urbanismo, la construcción en general y las obras públicas (art. 250.2.a) TROTU).

b) Inhabilitación para la realización del mismo tipo de obras que determinaron la infracción (art. 250.2.b) TROTU).

2. Las medidas a que se refieren el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves (art. 250.2, segundo párrafo TROTU), a contar desde la fecha en que adquiera firmeza la resolución del expediente sancionador.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá ordenar la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración de la realidad. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo (art. 250.3 TROTU).

Artículo 626. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año (art. 250.5 TROTU).

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza desde la fecha en que adquiera firmeza en vía administrativa la resolución por la que se impone la sanción.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento de ejecución, reanudándose si el mismo permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al infractor.

CAPÍTULO IV

Procedimiento sancionador

Artículo 627. *Procedimiento.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá con arreglo a lo establecido en la normativa básica estatal y en la normativa del Principado de Asturias sobre procedimiento sancionador. En cualquier caso la incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditada a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización (art. 252.1 TROTU).

2. Será preceptiva la instrucción del expediente sancionador siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas que se prevén en el título VIII del texto refundido (art. 252.3, último párrafo TROTU).

3. Siempre que tenga conocimiento de un hecho presuntamente constitutivo de infracción urbanística, la autoridad local competente dictará providencia decidiendo la incoación del procedimiento sancionador o, si así procediera a la vista de las informaciones complementarias cuya práctica se hubiese realizado, el archivo de las actuaciones (art. 252.3, primer párrafo TROTU).

4. La presentación de una denuncia que ponga de manifiesto con fundamentación suficiente indicios racionales de la Comisión de una infracción urbanística, implica en todo caso el deber de la Administración urbanística de dar curso a la misma.

5. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso administrativo alguno.

6. Transcurridos los plazos para resolver establecidos en el apartado anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio, en cualquier caso, de las interrupciones que se produzcan por la substanciación de un proceso penal con identidad de sujetos, hechos y fundamento.

7. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, cuando la expresada autoridad municipal competente no actúe conforme a lo indicado en el artículo 252.3 del texto refundido o diere lugar con su pasividad a la paralización de actuaciones, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo le advertirá de la necesidad de iniciar o concluir el expediente, señalando a tal efecto el plazo que razonablemente estime adecuado y que, en ningún caso, excederá de seis meses (art. 252.4, primer párrafo TROTU).

8. Por el mero transcurso de dicho plazo sin que se produzcan las actuaciones cuyo obligado cumplimiento hubiere sido advertido quedarán sin efecto las competencias municipales, que pasarán a ser ejercitadas por el titular de la Consejería citada (art. 252.3, segundo párrafo TROTU).

9. La tramitación de los procedimientos por infracciones a la legislación en materia de costas cometidas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se acomodará a lo prevenido en dicha normativa, debiendo comunicarse la incoación del expediente a la Demarcación de Costas de Asturias en el plazo máximo de quince días a los efectos oportunos.

Artículo 628. Órganos competentes.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas serán las siguientes:

a) Los Alcaldes, en los concejos que no excedan de 5.000 habitantes, hasta 6.010 €; en los que no excedan de 15.000 habitantes, hasta 18.030 €; en los que no excedan de 30.000 habitantes, hasta 60.101 €; en los que no excedan de 80.000 habitantes, hasta 90.151 €, y en los de más de 80.000 habitantes, hasta 150.253 € (art. 254.1.a) TROTU).

b) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, hasta 300.506 € (art. 254.1.b) TROTU).

c) El Consejo de gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, hasta 1.202.000 € (art. 254.1.c) TROTU).

2. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas a consecuencia de los procedimientos que se tramiten como consecuencia de infracciones cometidas en la zona de servidumbre de la legislación en materia de costas serán las siguientes:

a) Al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, hasta 150.253,03 €.

b) Al Consejo de gobierno del Principado de Asturias, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio del Principado de Asturias, cuando excedan de 150.253,03 €.

3. Cuando las autoridades competentes a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 anterior aparecieran como presuntos responsables en el expediente sancionador que se instruya, el pertinente procedimiento se remitirá para resolución a los siguientes órganos administrativos:

a) Pleno del Ayuntamiento, en el supuesto contemplado en la letra a).

b) Consejo de gobierno, en el supuesto contemplado en la letra b), cuando el presunto responsable lo sea el titular de la Consejería.

4. Cuando el Ayuntamiento pertenezca a una mancomunidad y sea este organismo quien conforme sus competencias, instruya el expediente, la capacidad sancionadora de la persona titular de la alcaldía quedará fijada con arreglo a la población total de la entidad supramunicipal (art. 254.2 TROTU).

5. La competencia para acordar las medidas accesorias señaladas en el artículo 625 corresponde a quien la ostente para imponer las sanciones de carácter principal.

6. Además de las autoridades enumeradas en el apartado 1, la competencia para acordar la iniciación del expediente sancionador podrá corresponder a las entidades locales en régimen normal o a las entidades supramunicipales y órganos urbanísticos especiales previstos por las leyes (art. 254.4 TROTU).

Artículo 629. Destino de las multas.

El importe de las multas impuestas será abonado a las Administraciones Públicas conforme a las siguientes reglas:

a) En las multas impuestas por los Alcaldes como consecuencia de infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos (art. 254.3, primer párrafo TROTU).

b) Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración municipal se proponga una multa que exceda por razón de la cuantía de la competencia de la persona titular de la alcaldía, la autoridad que la imponga remitirá su importe al Ayuntamiento que

tramite el expediente dentro de los diez días siguientes al cobro de la sanción (art. 254.3, segundo párrafo TROTU).

c) Si un Ayuntamiento fuese advertido por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la existencia de una presunta infracción y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes o no lo impulsara con la diligencia precisa, de tal modo que la Consejería hubiese de suplir la pasividad municipal mediante sustitución de su inicio o conclusión, el importe de la multa que se imponga será asignado a la Comunidad Autónoma (art. 254.3, tercer párrafo TROTU).

TÍTULO X

Inspección urbanística

Artículo 630. Funciones y competencias.

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo deben realizar con el fin de comprobar que una y otro se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico. A tales efectos, incumbe a la inspección urbanística:

a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada (art. 256.1.a) TROTU).

b) Constatar y denunciar cuantas anomalías observen (art. 256.1.b) TROTU).

c) Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística (art. 256.1.c) TROTU).

d) Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico le sean encomendadas por la autoridad de que dependan (art. 256.1.d) TROTU).

2. La función inspectora será desarrollada por los siguientes organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los Ayuntamientos (art. 256.2.a) TROTU).

b) Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito comarcal o supramunicipal (art. 256.2.b) TROTU).

c) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo (art. 256.2.c) TROTU).

3. La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que, con dedicación exclusiva y con carácter permanente, se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos (art. 256.2, segundo párrafo TROTU).

4. Además de las competencias señaladas en el apartado 1 de este artículo, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las entidades locales y a sus correspondientes inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística (art. 256.3 TROTU).

Artículo 631. Planes de inspección.

1. Además de las competencias señaladas en el apartado 1 de este artículo 256 del texto refundido, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las entidades locales y a sus correspondientes inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística (art. 256.3, primer párrafo TROTU).

2. Mediante Planes de Inspección específicos, el Principado de Asturias establecerá las medidas precisas para el más eficaz desarrollo de la inspección urbanística y control de la legalidad urbanística que le incumbe (art. 256.3, segundo párrafo TROTU).

2. (sic) Los Planes de Inspección contendrán:

- a) Los objetivos de la inspección urbanística a ejercer por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en función de los distintos ámbitos territoriales del Principado de Asturias.
- b) Los ámbitos prioritarios de control frente.
- c) La periodicidad de las inspecciones en función de los ámbitos.
- d) Personal y medios al servicio de la inspección.

Artículo 632. *Ejercicio de las funciones de inspección.*

1. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por la normativa territorial y urbanística (art. 257.1 primer párrafo TROTU).

2. En las dependencias de cada inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hubieren extendido (art. 257.1 segundo párrafo TROTU).

3. El personal adscrito a la inspección urbanística:

a) Tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las entidades a que se refiere el artículo 232 del texto refundido, y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencias en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones (art. 257.2, primer párrafo TROTU).

b) Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes (art. 257.2, segundo párrafo TROTU).

c) A los efectos señalados en el número 3 del artículo 256 del texto refundido, la Inspección Urbanística Regional tendrá acceso a los libros de visitas y registros de actas de las inspecciones locales y podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias asesoras (art. 257.3 TROTU).

4. A los efectos del apartado anterior, la Administración debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

5. Concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la inspección municipal al menos dos veces, una de ellas con motivo del inicio o acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación (art. 257.1, último párrafo TROTU). A tal fin, los Ayuntamientos podrán solicitar la colaboración de las Oficinas Urbanísticas Regionales.

Artículo 633. *Actas de inspección urbanística.*

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación (art. 258.1 TROTU). En particular:

a) El lugar y la fecha de su formalización.

b) La identificación personal de la inspección urbanística que la suscriba.

c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.

d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. El acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviere presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá por correo certificado al promotor y, de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar (art. 258.2 TROTU).

3. La negativa a firmar dichas actas no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

4. Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, lo contrario (art. 258.3 TROTU).

Artículo 634. *Diligencias de inspección.*

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.

2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse al órgano competente para el análisis de la información obtenida.

3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

§ 5

Decreto 258/2011, de 26 de octubre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias

Comunidad Autónoma del Principado de Asturias
«BOPA» núm. 258, de 4 de noviembre de 2011
Referencia: BOPA-a-2011-90154

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) fue creada por la Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, asumiendo en materia urbanística las competencias de la extinta Comisión de Urbanismo de Asturias y atribuyéndole además las propias sobre Ordenación del Territorio.

Por otra parte, el artículo 9.3 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) es el órgano colegiado adscrito a la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, ejerce funciones de consulta o emisión de informe, coordinación e impulso, y, en su caso, autorización y resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial, remitiendo su organización y funcionamiento a una disposición de carácter reglamentario.

El objeto fundamental del presente Decreto es la adecuación de la CUOTA a las nuevas estructuras orgánicas surgidas del Decreto 26/2011, de 16 agosto, de primera modificación del Decreto 12/2011, de 16 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma.

Han sido varios los decretos reguladores de la CUOTA, ya para definir o variar su composición y funcionamiento, ya para adaptarla a las sucesivas reestructuraciones orgánicas de la Administración del Principado de Asturias; dado que la unificación normativa es un objetivo primordial a conseguir con esta disposición, se evita la técnica de la remisión y modificación puntual del articulado del anterior Decreto logrando así un texto único consolidado.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha,

DISPONGO

Artículo 1. Naturaleza y Organización.

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), adscrita a la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, se constituye como

órgano colegiado que ejerce funciones de consulta, coordinación, impulsión y, en su caso, resolución, sobre cuestiones tanto urbanísticas como de ordenación territorial.

La CUOTA funcionará en Pleno, Comisión Ejecutiva y Comisión Permanente.

2. La organización y funcionamiento de la CUOTA se regirá por lo dispuesto en el presente Decreto y supletoriamente por el Capítulo II, Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 2. Competencias del Pleno.

1. Son funciones del Pleno:

a) Aprobar inicialmente las Directrices de Ordenación del Territorio, así como su revisión y modificación, y proponer al Consejo de Gobierno el acuerdo que proceda, sobre la aprobación definitiva.

b) Proponer al Consejo de Gobierno el acuerdo que proceda sobre la modificación no sustancial y actualización de las Directrices de Ordenación del Territorio.

c) Emitir informe previo a la formulación o aprobación inicial de los planes territoriales especiales, y aprobarlos definitivamente.

d) Informar los Programas de Actuación Territorial.

e) Aprobar inicial y definitivamente el Catálogo de Núcleos Rurales y sus modificaciones.

f) Emitir informe previo a la aprobación inicial y definitiva de los Planes Generales de Ordenación intermunicipales.

g) Informar en trámite de audiencia sobre la suspensión de la vigencia de un instrumento de planeamiento urbanístico, en los supuestos del artículo 102.1 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

h) Emitir informe previo a la aprobación de normas provisionales en caso de suspensión del planeamiento por el Consejo de Gobierno.

i) Emitir informe previo a la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos, con un número de habitantes igual o superior a 15.000, que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva, así como en sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

j) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos, con un número de habitantes igual o superior a 15.000, que no tengan delegada la competencia, así como sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

k) Emitir el pronunciamiento que proceda sobre los asuntos que se eleven a su consideración al amparo de lo dispuesto en el artículo 3.2 y en el artículo 4.2 de este Decreto.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Presidente podrá decidir que se sometan al conocimiento y decisión del Pleno asuntos concretos que, resultando atribuidos a las Comisiones Ejecutiva o Permanente por el presente Decreto, pudieran a su juicio tener repercusiones generales de marcada relevancia urbanística o territorial.

Artículo 3. Competencias de la Comisión Ejecutiva.

1. Son funciones de la Comisión Ejecutiva:

a) Emitir informe en los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos de menos de 15.000 habitantes que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva previamente a ésta, así como en sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

b) Aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación de los ayuntamientos de menos de 15.000 habitantes que no tengan delegada la competencia, así como sus revisiones parciales o modificaciones de considerable trascendencia urbanística y territorial.

c) Delegar en los ayuntamientos o entidades supramunicipales, la competencia para el otorgamiento de las autorizaciones previas a la concesión de licencias que sean exigibles por la normativa urbanística en el suelo no urbanizable.

d) Aprobar inicial y definitivamente, sin perjuicio de lo atribuido a la Comisión Permanente, los planes parciales y especiales en Actuaciones Urbanísticas Concertadas.

e) Aprobar definitivamente los Planes Especiales de los procedimientos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas. En el supuesto previsto en el artículo 91 tercero del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobar inicialmente el Plan Especial y el proyecto de urbanización.

f) Aprobar los expedientes de expropiación forzosa por tasación conjunta.

g) Informar la delimitación por el Principado de Asturias de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

h) Emitir el pronunciamiento que proceda sobre los asuntos que se eleven a su consideración al amparo de lo dispuesto en el artículo 4, apartado 2, de este Decreto.

2. El Presidente de la Comisión Ejecutiva podrá decidir que se eleven al Pleno cualesquiera asuntos que estando atribuidos a aquélla puedan tener especial relevancia urbanística y territorial.

Artículo 4. Competencias de la Comisión Permanente.

1. Son funciones de la Comisión Permanente:

a) Emitir informe en las modificaciones de los planes generales de ordenación de los ayuntamientos que tengan delegada la competencia de aprobación definitiva, cuando no esté atribuida su emisión al Pleno o a la Comisión Ejecutiva.

b) Aprobar definitivamente las modificaciones de los planes generales de ordenación de los ayuntamientos que no tengan delegada la competencia, cuando no esté atribuida su aprobación al Pleno o a la Comisión Ejecutiva.

c) Emitir informe en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Implantación.

d) Aprobar definitivamente los Planes Parciales y Especiales en las Actuaciones Urbanísticas Concertadas, cuando no experimenten modificaciones sustanciales respecto de la aprobación inicial.

e) Emitir informe en Planes Rectores de Uso y Gestión de Parque Natural, cuando sea preceptivo.

f) Otorgar las autorizaciones previas a la concesión de licencias que sean exigibles por la normativa urbanística para actuaciones en suelo no urbanizable.

g) Informar previamente las autorizaciones de usos permitidos en la servidumbre de protección en el litoral, las instalaciones de servicios de temporada, los deslindes del dominio público marítimo-terrestre y las normas que vaya a dictar la Administración General del Estado para la protección de tramos de costa no deslindados; así como cualesquiera otros pronunciamientos que, sobre usos e instalaciones en el litoral asturiano, le atribuya la normativa existente.

h) Informar los proyectos de obras con repercusión territorial promovidos por el Principado de Asturias, en caso de disconformidad con el planeamiento manifestada por el Ayuntamiento.

i) Autorizar, previa información pública y a propuesta del respectivo Ayuntamiento, construcciones destinadas a fines industriales sobre suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial, pero que por no haber sido objeto de la necesaria gestión, mantengan las características del suelo no urbanizable en los términos establecidos en los artículos 120 y 129.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

j) Emitir informes técnicos o jurídicos previos a la concesión de licencias en caso de carencia de servicios por la entidad otorgante, cuando el ayuntamiento no esté adscrito a una oficina urbanística territorial.

k) Otorgar licencia urbanística en vía subrogatoria, si así se prevé en la legislación de régimen local.

l) Resolver sobre la aprobación de los proyectos de reparcelación, en caso de inactividad municipal.

m) Emitir informe, en los procedimientos sancionadores en materia urbanística, previo a la imposición de sanciones, tanto por el titular de la Consejería como por el Consejo de Gobierno.

n) Rectificar los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en los acuerdos adoptados por la Comisión en cualesquiera de sus instancias funcionales.

ñ) Atender las consultas formuladas, y evacuar los informes solicitados por ayuntamientos u otros organismos públicos, sobre aplicación o interpretación de normativa urbanística, proyectos técnicos sometidos a licencia u otros supuestos específicos y concretos, siempre que el ente consultante plantee motivadamente la duda suscitada.

o) El conocimiento y decisión de cualesquiera otros asuntos que siendo competencia de la CUOTA no se hallen expresamente atribuidos a una de sus instancias funcionales.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, el Presidente de la Comisión Permanente, a instancia de un tercio de los Vocales, podrá decidir que se sometan a conocimiento y decisión del Pleno y de la Comisión Ejecutiva actuaciones y expedientes que puedan tener una especial relevancia.

Artículo 5. Ponencias específicas.

Se podrán constituir, por acuerdo del Pleno de la Comisión o por Resolución del titular de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, ponencias específicas con funciones de estudio y elaboración de informes sobre temas legales y de planificación relacionados con la ordenación del territorio y el urbanismo. Su composición y funcionamiento se determinarán en el acto de su constitución.

Artículo 6. Composición del Pleno.

1. El Pleno de la CUOTA estará integrado por los siguientes miembros:

Presidente: El Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vicepresidente: El Director General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vocales:

a) El Director General competente en materia de Administración Local.

b) El Director General competente en materia de Vivienda.

c) El Director General competente en materia de Carreteras y Transportes Terrestres.

d) El Director General competente en materia de Recursos Naturales.

e) El Director General competente en materia de Medio Ambiente.

f) El Director General competente en materia de Industria y Energía.

g) El Director General competente en materia de Patrimonio Cultural.

h) El Jefe de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.

i) Un técnico de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo designado por el titular de la Consejería.

j) Cuatro Alcaldes a designar por el Consejo de Gobierno, oída la Federación Asturiana de Concejales.

k) Un representante de la Federación Asturiana de Empresarios.

l) Un representante de la Universidad de Oviedo, con experiencia en temas urbanísticos y de ordenación territorial.

m) Un representante de cada uno de los Colegios Profesionales de Abogados, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Arquitectos y Arquitectos técnicos.

n) Un máximo de siete miembros a designar por el Consejo de Gobierno a propuesta de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente entre personas de reconocido prestigio y experiencia en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Secretaría: El Jefe de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Podrán formar parte del Pleno, en calidad de Vocales, como representantes de la Administración General del Estado en la Comunidad Autónoma, el Director del Área funcional de Fomento en Asturias y el Abogado del Estado Jefe de la Abogacía del Estado en Asturias, a designar, en cada caso, por el órgano competente de aquella, un funcionario arquitecto superior de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Asturias, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado.

3. Podrán ser convocados al Pleno de la Comisión, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde, o Concejal en quien delegue, de los concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y una persona en representación del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

Igualmente, podrán ser convocados, con voz y sin voto, personas y representantes de Consejerías, Departamentos ministeriales u otras entidades públicas o privadas que por sus actividades o experiencia se estime conveniente para resolver los asuntos a tratar.

4. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 7. Composición de la Comisión Ejecutiva.

1. La Comisión Ejecutiva de la CUOTA estará formada por los siguientes miembros:

Presidente: El Director General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vicepresidente: El Director General competente en materia de Carreteras y Transportes Terrestres.

Vocales:

- a) El Director General competente en materia de Minería.
- b) El Director General competente en materia de Industria y Energía.
- c) El Director General competente en materia de Recursos Naturales.
- d) El Director General competente en materia de Medio Ambiente.
- e) El Director General competente en materia de Patrimonio Cultural.
- f) El Director General competente en materia de Vivienda.
- g) Un técnico de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo designado por el titular de la Consejería.
- h) El Jefe de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.
- i) El Jefe de Servicio competente en materia de Relaciones con las Entidades Locales.
- j) Un representante de la Confederación Asturiana de la Construcción.
- k) Un Alcalde, oída la Federación Asturiana de Concejos.
- l) Un máximo de siete miembros nombrados por el titular de la Consejería competente en materia de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente entre personas de acreditada solvencia en materia urbanística.

Secretaría: El Jefe de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Serán convocados, en cada caso, a las reuniones de la Comisión Ejecutiva y podrán asistir con voz y sin voto representantes de la Administración General del Estado y de la Administración Autonómica cuando los asuntos a tratar tengan especial incidencia en el ámbito de sus competencias.

Igualmente, podrán ser convocados a la Comisión Ejecutiva, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde o Concejal en quien delegue de los Concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y una persona en representación del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

3. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 8. Composición de la Comisión Permanente.

1. La Comisión Permanente de la CUOTA tendrá la siguiente composición:

Presidente: El Director General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vocales:

- a) El Jefe de Servicio competente en materia de Gestión y Disciplina Urbanística.
- b) Un técnico adscrito a la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, designado por el titular de la Dirección General.
- c) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Recursos Naturales designado por su titular.
- d) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Medio Ambiente designado por su titular.
- e) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Industria y Energía designado por su titular.
- f) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Ordenación Agraria y Forestal designado por su titular.
- g) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Carreteras y Transportes Terrestres designado por su titular.
- h) Un técnico de la Dirección General competente en materia de Obras Hidráulicas y Puertos designado por su titular.

Secretaría: El Jefe de Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Actuará como ponente quien designe la Presidencia entre el personal adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Podrán ser convocados a la Comisión Permanente, y en su caso, asistirán con voz y sin voto, el Alcalde o Concejal en quien delegue, de los concejos cuyo planeamiento figure incluido en el orden del día de los asuntos a tratar; así como un técnico urbanista al servicio de la Corporación local afectada y un representante del equipo técnico que haya participado en la elaboración del planeamiento.

Artículo 9. Constitución y adopción de acuerdos.

1. El Pleno, la Comisión Ejecutiva y la Comisión Permanente de la CUOTA quedarán válidamente constituidos y podrán adoptar acuerdos en primera convocatoria con la asistencia de la mitad más uno de sus componentes con voz y voto.

Se entenderá producida con carácter automático la segunda convocatoria transcurrida media hora desde la primera, siempre que asista el Presidente o el Vicepresidente, siete Vocales con voz y voto al Pleno, cinco Vocales con voz y voto a la Comisión Ejecutiva y dos Vocales con voz y voto a la Comisión Permanente.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, salvo que por precepto expreso se exija un quórum especial, dirimiendo los empates el Presidente con su voto.

Artículo 10. Régimen de convocatorias y sesiones.

1. El Pleno, la Comisión Ejecutiva y la Comisión Permanente se reunirán cuantas veces sean convocados por su Presidente.

2. Las convocatorias del Pleno, de la Comisión Ejecutiva y de la Permanente se cursarán por escrito, con una antelación mínima de 48 horas, e irán acompañadas del orden del día correspondiente y del acta de la sesión anterior a efectos de su aprobación, cuando proceda. En caso de urgencia podrán excusarse dichos requisitos, pero a petición de cualquiera de los miembros, la primera deliberación habrá de versar sobre la oportunidad de la convocatoria y el contenido del acta.

3. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que sea declarada la urgencia del mismo por el voto favorable de todos los miembros presentes del órgano colegiado.

4. En el Pleno, en la Comisión Ejecutiva y en la Comisión Permanente, por iniciativa del Presidente o a petición de tres Vocales, se resolverá sobre la procedencia de retirar del orden del día, alguno de los asuntos incluidos en aquél.

Artículo 11. *Suplencia de los miembros de la CUOTA.*

1. En caso de vacante, ausencia, enfermedad o alguna causa legal, el régimen de sustituciones será el siguiente:

- El Presidente del Pleno será sustituido por un vocal de dicho Pleno que designe el titular de la Consejería.
- El Vicepresidente del Pleno será sustituido por un vocal de dicho Pleno que designe el titular de la Consejería.
- El Presidente de la Comisión Ejecutiva será sustituido por un vocal de dicha Comisión Ejecutiva que designe el titular de la Consejería.
- El Presidente de la Comisión Permanente será sustituido por un vocal de dicha Comisión que designe el titular de la Consejería.
- Los vocales titulares de las Direcciones Generales podrán ser sustituidos por el representante que designe el titular de la Consejería respectiva.
- El Secretario será sustituido por un funcionario adscrito a la Consejería competente en materia de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente que designe el titular.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior respecto de los miembros titulares de Direcciones Generales, los Vocales o miembros de la Comisión, excepto los representantes de la Administración del Estado, no podrán delegar su representación.

3. En caso de que el representante de un organismo o algún miembro de libre designación no asistiera a tres reuniones consecutivas en el plazo de un año sin causa justificada, el Presidente podrá adoptar las medidas oportunas para proponer su sustitución.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como cualesquiera otras disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se faculta a la Consejera de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para dictar las disposiciones que resulten necesarias en desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.