Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA
Sepan todos los ciudadanos que el Parlamento de La Rioja ha aprobado y yo, en nombre de su Majestad el Rey y de acuerdo con lo que establece la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley:

Exposición de motivos

I

La Comunidad Autónoma de La Rioja, consciente de las tendencias actuales del urbanismo y de la ordenación del territorio, ha considerado oportuno el dictar esta nueva Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. El anterior texto fue dictado como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y también al objeto de adaptarse a la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Sin embargo el Estado ya ha procedido a dictar también una nueva norma con posterioridad a la aprobación de la LOTUR, en concreto el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, conforme al que todo el suelo urbanizable que no incorporase valor alguno susceptible de especial protección, quedaría clasificado como urbanizable no delimitado y podría ser desarrollado en las condiciones fijadas en la propia Ley. Además la Ley 6/1998, de 13 de abril, se vió afectada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, que declaraba inconstitucionales algunos de sus preceptos. Posteriormente y como consecuencia de la tramitación en fase parlamentaria del citado Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, se aprobó la Ley 10/2003, de 20 de mayo, que introdujo nuevas modificaciones en la legislación estatal que ha de ser respetada por las Comunidades Autónomas, bien por su carácter básico, bien por haber sido dictadas por el Estado en el ejercicio de su competencia.

Asimismo y en materia de ordenación del territorio ha tenido una gran transcendencia la denominada *Estrategia Territorial Europea*, acordada por los Ministros del ramo en Postdam en mayo de 1999 y que pretende la colaboración en el desarrollo territorial de los Estados miembros con implicación de los poderes regionales y locales.

Todas estas novedades dejan patente que el ordenamiento jurídico urbanístico se encuentra en constante evolución y por tanto se ha creído oportuno en este momento el dictar la nueva Ley al objeto de dar un paso adelante en la dirección y gobierno del territorio que garantice un desarrollo equilibrado y sostenible, logrado a partir del entendimiento entre todas las Administraciones Públicas intervinientes y a partir del fomento de la participación tanto de propietarios como en general de toda la ciudadanía, en el ejercicio de derechos y cumplimiento de deberes que esta materia reconoce e impone.

II

La presente Ley es continuadora de las líneas básicas fijadas ya en la Ley 10/1998, de 2 de julio, la cual a su vez, estaba inspirada en las anteriores Leyes estatales de 1956 y 1976. Sin embargo, la anterior regulación resultaba ya insuficiente para dar respuesta a todas las necesidades actuales existentes en la Comunidad Autónoma y así:

En materia de ordenación del territorio y pese a que la Comunidad Autónoma de La Rioja dispone desde los años ochenta de una serie de instrumentos de ordenación del territorio y que posteriormente la LOTUR recogió otros, los instrumentos aprobados en muchos casos están necesitados de una revisión que los adecue a la necesidad actual de la sociedad y de otro lado, se aprecia la necesidad de aprobar nuevos instrumentos en esta materia (Plan del Alto Oja, Área Metropolitana de Logroño, etc.). Además hay una nueva concepción del modelo territorial considerado como un espacio de colaboración y cooperación lejos de la antigua concepción en la que se establecían las fronteras dentro de las que se ejercían las competencias que nos eran propias.

En materia urbanística se hace necesario arbitrar mecanismos de sostenibilidad y protección del medio ambiente. A ello se destinarán medidas referidas a la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, de aplicación desde el 21 de julio de 2004, también dentro de la protección del medio ambiente se contemplan nuevos modelos específicos para el suelo no urbanizable. La proliferación de

construcciones de todo tipo, pero sobre todo viviendas en el suelo no urbanizable, obligan a adoptar medidas adicionales de protección del suelo no urbanizable, siendo muy restrictivos en este sentido.

Asimismo la situación del mercado inmobiliario aconseja la presente reforma, los precios alcanzados por la vivienda en los últimos años, debido al incremento del valor de repercusión del suelo sobre el precio final, obligan a adoptar medidas específicas destinadas a facilitar la intervención pública en el mercado del suelo, para ello se favorece y se fortalece los patrimonios públicos del suelo, con la extensión de la cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante, en suelo urbano no consolidado en los municipios de entre 1.000 y 25.000 habitantes frente a la anterior regulación que sólo los preveía para los municipios de más de 25.000 habitantes. Asimismo se extienden los derechos de tanteo y retracto a todos los municipios y a la Comunidad Autónoma. Se pretende con este nuevo texto el acabar con los problemas interpretativos que respecto de la regulación del suelo urbano y en concreto de sus dos categorías se generaba con la anterior regulación y en concreto se limita la delimitación de unidades de ejecución al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable y se recoge la exigencia de que todo el suelo urbano no consolidado esté incluido en unidades de ejecución.

Las nuevas herramientas informáticas están ayudando a la definición del urbanismo y se considera a Internet como un instrumento esencial en ese objetivo de acercar el urbanismo a la ciudadanía.

El urbanismo como actividad administrativa que es, tiene que adaptarse a los tiempos y a las necesidades de la colectividad y con el objetivo de dar un mejor servicio al ciudadano se deben acortar los tiempos de tramitación.

III

El título preliminar muestra un nuevo modelo territorial en el que las diversas Administraciones Públicas han de ejercer sus respectivas competencias, convirtiendo el territorio en un espacio de comunicación, intercambio y convivencia. Por ello se centran los esfuerzos no sólo en delimitar competencias de la Comunidad Autónoma o de los municipios, sino en contemplar esta política como un ámbito de colaboración, cooperación y coordinación de las atribuciones de cada una de las entidades públicas intervinientes, para lo cual se presta especial atención a la colaboración interadministrativa entre las entidades locales y la Comunidad Autónoma. A tal efecto se crean comisiones de trabajo para la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico; se fomenta la participación municipal en la planificación territorial supramunicipal y se arbitran medidas de cooperación técnica, jurídica y económica especialmente a los ayuntamientos con menos recursos y ello sin perder de vista al ciudadano al que se dota de un conjunto de derechos y deberes que configuran un auténtico estatuto urbanístico que va mucho más allá del tradicional derecho a la participación ciudadana o la acción pública.

IV

El Título I, de regulación completamente novedosa, contempla la ordenación del territorio como una política de gobierno del territorio que pretende regular las actuaciones y los asentamientos que sobre él se producen con el fin de garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible de toda la Comunidad Autónoma. El modelo seguido en el nuevo régimen es el tradicional en cascada característico de la ordenación del territorio que, partiendo del instrumento más general, referido a la totalidad del territorio, se concreta después a través de otros instrumentos más específicos y con determinaciones más vinculantes, pero sin descender a cuestiones de ordenación de detalle, que podrían ser más propias de la actividad urbanística municipal, con la que necesariamente ha de procurarse la coordinación. Ahora bien, lo que no pretende el texto legal es que este modelo *en cascada* implique una excesiva rigidez en el diseño y ejecución de las políticas públicas que sobre el territorio hayan de ejecutarse. Una cosa es que éste sea el modelo ideal a seguir y otra bien diferente que la regulación de todo este proceso se convierta en una excesiva e innecesaria burocratización que imponga el trámite administrativo a la satisfacción de las necesidades. Por ello la Ley se ha cuidado de garantizar que los instrumentos de ordenación del territorio puedan desarrollarse en una línea jerárquica y sucesiva, pero también de forma independiente sin más esfuerzo que aportar una justificación adicional de la coherencia de la decisión adoptada en el conjunto de la ordenación del territorio que persigue la Comunidad Autónoma.

Como instrumento superior más general, se crea la Estrategia Territorial de La Rioja, siguiendo un modelo ya establecido desde la Comisión Europea y seguido por varias Comunidades Autónomas, algunas de nuestro entorno más próximo. Ese instrumento se concreta después a través las Directrices

de Actuación Territorial, que se refieren a ámbitos espaciales o materiales más concretos, sobre los que se establecen reglas que ya pueden tener carácter vinculante.

De la misma manera que se tiene asumido sin ningún género de dudas que un municipio debe establecer, a la hora de tramitar y aprobar su planeamiento urbanístico, cual es el modelo territorial sobre el que se asienta y sobre el que pretende desarrollar su actividad, debe resultar natural que una Comunidad Autónoma deba llevar a cabo esa misma operación, necesariamente dentro del respeto a las competencias del Estado y a la autonomía municipal constitucionalmente garantizada, mediante el diseño de un modelo de desarrollo territorial equilibrado de La Rioja. A la par, sobre dicha estrategia territorial deberá asentarse cualquier actuación municipal con pleno respeto de sus determinaciones al afectar a cuestiones de ordenación del territorio que trascienden más allá del estricto límite en que los municipios han de ejercitar sus respectivos intereses. Así, se define la Estrategia Territorial de La Rioja como el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, los recursos naturales, las infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas y residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural, persiguiendo como finalidad principal un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio compatible con la mejora de la calidad de vida de los riojanos. El contenido y tramitación de esta Estrategia culminará, como máximo exponente de la competencia autonómica, con la aprobación de una ley del Parlamento de La Rioja.

Por otro lado, las Directrices de Actuación Territorial, dentro del marco apuntado por la Estrategia Territorial de La Rioja, pero también de forma independiente, concretarán y completarán la política de ordenación (o mejor de gobierno) del territorio con el alcance específico que cada una de ellas determine en atención a lo que constituya su objeto.

Finalmente, se regula específicamente, pese a que se reconoce su naturaleza como Directriz de Actuación Territorial, la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, como sustituto del ya obsoleto Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja,con la finalidad de fijar las medidas necesarias, en el orden urbanístico y territorial, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural.

Como una parte sustancial integrada dentro de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio, se reconoce así, junto a los instrumentos de ordenación anteriormente descritos, situados en una perspectiva estratégica, la posibilidad de que la Comunidad Autónoma de La Rioja lleve a cabo actuaciones industriales, terciarias, de infraestructuras, etc., que excedan de las posibilidades ordinarias de actuación de las Corporaciones locales. A tal fin se distingue entre la delimitación de Zonas de Interés Regional, con naturaleza de planes de ámbito regional destinados a ordenar una actuación concreta sobre el territorio, y la ejecución de proyectos de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública, que se denominan Proyectos de Interés Supramunicipal.

La regulación de las Zonas de Interés Regional integra, a diferencia de lo que se hacía en el viejo texto legal, el proceso de su delimitación y su ordenación. Para ello se diseña un contenido adecuado para el cumplimiento de los fines que persigue, que como mínimo, deberá respetar el previsto en la propia Ley para los planes parciales. La competencia para su tramitación y aprobación corresponde en exclusiva a la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

Por su parte, los Proyectos de Interés Supramunicipal, tras reconocerse en la Ley su nueva naturaleza, conservan el régimen ya apuntado en la Ley anterior, si bien se elimina la necesidad, no de que la siguiente revisión del planeamiento los recoja, que deberá seguir haciéndolo, sino que deba hacerlo calificándolos como sistema general.

V

El Título II, siguiendo las determinaciones básicas establecidas por la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, procede a clasificar el suelo en urbano, no urbanizable y urbanizable, como categoría residual y, por tanto, reglada (puesto que será el que no tenga la condición ni de urbano ni de no urbanizable). A su vez, en cada clase de suelo se distinguen dos tipologías: en el suelo urbano se distingue entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado; en el suelo urbanizable entre delimitado y no delimitado; y en el no urbanizable, y de conformidad con las últimas previsiones de la legislación estatal contenidas en la Ley 10/2003, de 20 de mayo, entre genérico y especial.

En el suelo urbano se lleva a cabo una redefinición consistente en eliminar del concepto general de suelo urbano la expresión *áreas consolidadas por la edificación* a fin de evitar confusiones con el concepto de suelo urbano consolidado o no consolidado. Asimismo, se redefinen las dos categorías en que se divide, de forma que se considera que el suelo urbano consolidado se identifica con la ciudad terminada, en la que el propietario podrá solicitar la licencia de edificación a que tenga derecho siempre que su parcela sea edificable y tenga la condición de solar; por el contrario, se considera que el suelo urbano no consolidado es el que ha de someterse a procesos integrales de renovación, urbanización o reforma interior y en él deberá actuarse mediante procesos de equidistribución, para lo que habrán de quedar incluidos necesariamente en unidades de ejecución. Otra importante novedad en esta materia afecta a los derechos de los propietarios en suelo urbano no consolidado, puesto que, dentro de los límites marcados por la legislación básica estatal, el desarrollo urbanístico en esta clase de suelo que se lleve a cabo en municipios de menos de veinticinco mil habitantes también genera plusvalías que la comunidad tiene derecho a disfrutar. De esta manera se obliga a la cesión de aprovechamiento lucrativo en todos los municipios que superen los mil habitantes, sin perjuicio de que esta obligación de cesión varía en atención a su población. La exclusión del régimen de cesión de los municipios cuya población no supere los mil habitantes obedece a la finalidad, ya presentada en la anterior Ley, de facilitar la gestión urbanística en este tipo de municipios puesto que, en otro caso, lo reducido de las actuaciones que pudieran llevarse a cabo podría presentar problemas de difícil solución que convertirían a la ejecución urbanística en una herramienta poco práctica.

El suelo no urbanizable, tras los avatares generados por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, y el resultado de su tramitación parlamentaria que concluyó con la Ley 10/2003, de 20 de mayo, sin olvidar la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, mantiene como suelo no urbanizable aquel que el Plan General Municipal considere necesario preservar de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística. La regulación de esta clase de suelo se destina al establecimiento del régimen de usos prohibidos, permitidos y autorizables. Pues bien, estos últimos son los que presentan novedades de relevancia, puesto que se ha simplificado el número de supuestos susceptibles de autorización, recuperando las grandes categorías tradicionalmente contempladas en el ordenamiento urbanístico y en el que tienen cabida un buen número de usos y actividades que habrán de ser concretadas en vía reglamentaria; a la vez se presta especial atención a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas y autónomas en suelo no urbanizable, de forma que, con carácter general se prohíben, excepto en el suelo urbanizable genérico y sujetas a condiciones de parcela mínima, que en definitiva supone el otorgamiento de rango legal a una disposición que ya se encontraba recogida en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja; asimismo, se regula detalladamente el procedimiento a seguir para su autorización procurando garantizar una mayor eficacia en la resolución de este tipo de expedientes.

El suelo urbanizable, como suelo que previsiblemente se incorporará al proceso de desarrollo urbano, es decir, que presenta como vocación constituirse en ciudad, se diferencia en delimitado, como aquel cuya incorporación se prevé ya por el plan general de forma más o menos inmediata, y en no delimitado, como aquel cuyo desarrollo urbanístico no es tan previsible. La Ley regula el régimen de derechos y deberes que corresponden a los propietarios de esta clase de suelo complementando la legislación riojana anterior con la regulación de las licencias provisionales en suelo urbanizable no delimitado y con la regulación de la consulta urbanística previa a la opción de desarrollo, que se configura como un derecho a ejercer por el propietario.

Otra de las novedades que aporta este Título obedece a la incorporación de la regulación del régimen jurídico del subsuelo en la Comunidad Autónoma de La Rioja, por la creciente importancia y valor que este bien genera en la actualidad, especialmente en grandes municipios. Su regulación, que en definitiva, remite a lo que se establezca en el planeamiento, pretende compatibilizar su utilización privativa con su destino a la prestación de servicios públicos o de utilidad pública, resolviendo los conflictos insoslayables entre uno y otro mediante el recurso a la técnica de la expropiación forzosa.

VI

El Título III, sobre planeamiento urbanístico, pese a que sigue el modelo de planeamiento en cascada tradicional en el ordenamiento urbanístico, y que fue asumido ya por la anterior legislación riojana, incorpora importantes novedades que obedecen a finalidades diversas. Así, en la regulación del Plan General Municipal se introducen criterios de sostenibilidad medioambiental para su sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, también se adaptan las determinaciones que debe contener como consecuencia de la redefinición del suelo urbano y la imposibilidad de delimitar unidades de ejecución en

el que tenga la condición de consolidado, etc. Especial relevancia presenta, no obstante, como instrumento de intervención en el mercado de la vivienda para garantizar el acceso a una de condición digna, como apunta la Constitución, la elevación del porcentaje de viviendas de protección oficial sobre la nueva capacidad residencial, que se fija en atención a las necesidades de los municipios y en atención a su volumen de población.

Rompe la nueva norma con la Ley anterior al omitir de su regulación los Planes de Ordenación del Suelo Urbano, puesto que se trataba de instrumentos que al limitarse únicamente al desarrollo de la ordenación del suelo urbano de un municipio, presentaban importantes problemas al desarrollo industrial y residencial de los municipios que optaron por este instrumento de planificación general, sin ofrecer a cambio mejoras ni en los plazos y procedimientos de tramitación del Plan de Ordenación del Suelo Urbano ni en la gestión del suelo urbano, que se reconducía al régimen general común para los suelos urbanos de los municipios que disponen de Plan General Municipal. La Ley opta, por tanto, por su eliminación, configurando el Plan General Municipal como única opción que debe permitir a los municipios (y de hecho lo hace) ordenar su término municipal en la forma que más y mejor satisface a sus específicos intereses.

En cuanto al planeamiento de desarrollo, se reconoce expresamente al estudio de detalle una naturaleza que ya tenía, pese a que la sistemática de la norma anterior parecía excluirlo. Asimismo, se pretende dejar más claro en la Ley la posibilidad de que un plan parcial incorpore al proceso de urbanización un ámbito de suelo urbanizable no delimitado sin necesidad de proceder a la modificación del Plan General Municipal para su delimitación, sino que es suficiente con que, además de otras determinaciones señaladas por la Ley, se delimite justificadamente en el propio plan parcial el ámbito a que se refiere.

La tramitación del planeamiento sigue también, en la línea expresada de respeto a la ordenación establecida en la Ley 10/1998, de 2 de julio, el modelo anterior. Se recupera, no obstante, como indispensable para la más clara definición del modelo territorial que expresamente ha de concretar el Plan General Municipal, la necesidad de la fase de avance tanto en su primera redacción como en su revisión. Sí se introduce como novedad destacable la necesidad de que, con antelación al trámite de aprobación provisional se dé trámite de audiencia a los municipios colindantes, lo que obedece a la necesidad de armonizar los intereses, probablemente enfrentados, de diferentes colectividades; en caso de discrepancia la cuestión adquiere tintes supramunicipales que justificarían la intervención de la Administración autonómica en el momento de la aprobación definitiva.

Especial mención merece el esfuerzo consistente en integrar dentro del procedimiento de tramitación del planeamiento el correspondiente a la evaluación ambiental de planes y programas de forma que, coordinando las fases de uno y otro se eviten reiteraciones de fases procedimentales o dilaciones adicionales e innecesarias en un procedimiento que ya de por sí es suficientemente complejo.

Otras novedades en este Título vienen de la mano de sus nuevos contenidos: en primer lugar se incluye aquí la regulación de las Normas Urbanísticas Regionales, debido a que pese a que tienen un carácter netamente supramunicipal por la finalidad que persiguen, su esencia es netamente urbanística y no de ordenación del territorio; así dicha finalidad consiste en establecer una serie de normas básicas mínimas sobre el régimen urbanístico de un término municipal completo o que, cuando menos, puedan complementar su regulación cuando ésta no sea suficiente. En segundo lugar se regulan las Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal, previstas para solventar posibles conflictos entre planeamientos urbanísticos contiguos alcanzando así objetivos de carácter supramunicipal. Otra de las novedades la constituye la denominada *Norma Técnica de Planeamiento* que persigue la normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico estandarizando los conceptos generales y la documentación que los integra, entre otras cuestiones; habida cuenta de su naturaleza, su condición no puede ir más allá que de la de mera recomendación a los municipios a la hora de elaborar su planeamiento urbanístico.

Finalmente, se incorpora en este Título un Capítulo específico destinado al régimen de los Convenios Urbanísticos (sustrayéndolo así del Título relativo a la ejecución). Esta solución se adopta, pese a que esta figura puede constituirse en un importante instrumento de gestión, por la incorporación a su regulación de forma más clara de los denominados convenios de planeamiento. Así se determina cuál ha de ser el contenido mínimo de un convenio, tanto con carácter general como en función de su naturaleza (de planeamiento o de gestión), así como la tramitación a seguir para su aprobación.

La ejecución del planeamiento urbanístico constituye el objeto de regulación del Título IV de la Ley. Y dentro de él puede hacerse una clara delimitación: de un lado, los dos primeros Capítulos comprenden numerosas e importantes novedades, mientras que el resto, que se refiere a la regulación de los sistemas de actuación, a salvo de la supresión ya explicada de los convenios urbanísticos, mantiene esencialmente el régimen de compensación, cooperación, expropiación, pero sustituye el sistema de concesión de obra urbanizadora, que se ha revelado como ineficaz, por el sistema del agente urbanizador.

Efectivamente, el Capítulo I, que atiende a las disposiciones generales de la materia, contiene importantes novedades. La primera consistente en el reconocimiento de que la ejecución urbanística es una competencia principalmente municipal. Otra de las novedades consiste en la inclusión dentro de este régimen de los proyectos de urbanización (que la Ley 10/1998, de 2 de julio, regulaba de forma confusa junto con los estudios de detalle en el título relativo a la planificación urbanística) en tanto que puros proyectos de obras que persiguen como finalidad ejecutar las determinaciones previstas en el planeamiento urbanístico de detalle al que, obviamente, no pueden modificar.

Pero la principal novedad en ese Capítulo la constituye la regulación de las unidades de ejecución, que aporta tres diferencias que lo convierten en un régimen sustancialmente diferente del anterior. En primer lugar, se declara la imposibilidad de delimitar unidades de ejecución en suelo urbano consolidado conforme al nuevo régimen de esta clase de suelo y con la finalidad de garantizar una mayor seguridad jurídica a sus propietarios. La segunda de las novedades, prevista con la finalidad de facilitar la gestión o ejecución del urbanismo, permite la delimitación de unidades de ejecución discontinuas. La tercera de las novedades a destacar se inclina de nuevo a favor de la seguridad jurídica de los propietarios del suelo, de forma que se obliga a que el Plan General Municipal incluya en unidades de ejecución la totalidad del suelo urbano no consolidado; de la misma manera, los planes parciales, en el suelo urbanizable, realizarán la misma tarea para el sector o sectores que desarrollen. Evidentemente, esta postura de la Ley no empece que nuevas necesidades en la ejecución urbanística puedan exigir la alteración en la delimitación de las unidades de ejecución ya existentes pudiendo incluso crear algunas nuevas.

Por su parte, el Capítulo II regula detalladamente el aprovechamiento urbanístico, que aunque en alguno de sus elementos debe contemplarse en el planeamiento, es un instrumento capital a la hora de su ejecución. Se comienza así mediante la definición del aprovechamiento objetivo, como el que reconoce el planeamiento, y del aprovechamiento subjetivo, entendido como aquel que es susceptible de ser patrimonializado por los propietarios de los suelos afectados por procesos equidistributivos. Dichos aprovechamientos deben ser establecidos en relación a un *uso característico*, lo que también ha obligado a la Ley a proceder a su definición.

Especial relevancia obtienen ahora los coeficientes de ponderación, con arreglo a los que debe homogeneizarse el aprovechamiento por referencia al uso o tipología característico, a los que ahora se dedica en la nueva norma un artículo específico. Dentro de ellos es destacable el énfasis puesto en la Ley para que el planeamiento urbanístico los fije de forma suficientemente motivada, lo que obedece a la necesidad de garantizar que los procesos de asignación de beneficios y cargas se realicen de forma racional y al margen de decisiones arbitrarias.

En las reglas para el cálculo del aprovechamiento medio también aparecen importantes novedades consistentes en que no pueden existir diferencias superiores al quince por ciento entre el aprovechamiento medio de varias unidades de ejecución incluidas dentro de un sector de suelo urbanizable. De la misma manera, tampoco el aprovechamiento medio de estos sectores debe diferir en más de un veinticinco por ciento respecto de otras áreas o sectores respectivamente. No obstante, esta última regla tiene en cuenta las dificultades de gestión que puede conllevar en pequeños municipios, por lo que, asumiendo criterios ya apuntados en la Ley 10/1998, de 2 de julio, sobre diferenciación de regímenes entre municipios en atención a su población, se procede a su exclusión para aquellos que no superen la cifra de diez mil habitantes.

Finalmente se regula la atribución del aprovechamiento subjetivo a los propietarios, especificando cuál es el aprovechamiento patrimonializable en función de cada tipología de suelo y del número de habitantes de cada municipio, de forma que éste oscila entre el noventa y el noventa y cinco por ciento según el baremo poblacional fijado ya por la Ley anterior que distinguía entre municipios cuya población no supere los mil habitantes, municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los veinticinco mil y aquellos que superen los veinticinco mil.

En el Capítulo III, al regular los sistemas de actuación, junto a algunas modificaciones que afectan básicamente al sistema de compensación, facilitando su desarrollo y funcionamiento, y junto a la supresión de algunos preceptos cuyo lugar natural no es una Ley urbanística aunque indirectamente le afecten (régimen de inscripciones registrales, efectos fiscales a efectos de exención de determinados tributos, etc.), la principal novedad es la introducción del sistema del agente urbanizador. Su regulación obedece de un lado a la necesidad de sustituir una figura que no se ha llegado a aplicar nunca en nuestra Comunidad Autónoma como sistema de gestión, pero sobre todo, obedece a la necesidad de introducir en el ordenamiento urbanístico riojano instrumentos que permitan agilizar verdaderamente el desarrollo de los suelos que sean susceptibles de someterse a un proceso urbanizador. Se faculta así a que un interesado, en quien no ha de concurrir necesariamente la condición de propietario de los terrenos sobre los que ha de actuar, pueda solicitar de la Administración la aprobación de un programa de actuación urbanizadora donde se contemplarán, entre otros aspectos, las líneas de actuación, el sistema de relaciones con los propietarios y con la propia Administración y el coste de la urbanización. Así presentado el programa se habilita un período de presentación de alternativas técnicas tras el que se determinará, en un proceso de libre competencia, cuál es el programa elegido y quién ostenta la condición de agente urbanizador. Tras ello se procede a la formalización del contrato administrativo (de naturaleza especial) y se legitima su actuación para ejecutar el proceso urbanizador sobre los terrenos previamente designados. El sistema cubre suficientemente los mecanismos de retribución del agente urbanizador con las garantías necesarias para la Administración actuante y para los propietarios afectados, que aportando parcelas no urbanizadas obtendrán solares edificables correspondiéndoles a cuenta el abono de cuotas de urbanización o la entrega de solares como forma de pago. Obviamente, el sistema presenta otras garantías a favor de los propietarios afectados como el transcurso de determinados plazos antes de que quede legitimada la actuación por el agente urbanizador o como la posibilidad de incorporarse al proceso disponiendo de un carácter preferente para la adjudicación de la condición de agente o incluso asumiendo la propuesta inicialmente presentada por el promotor.

Otra novedad destacable consiste en diferir, de conformidad con lo permitido por la legislación básica estatal, el momento de inicio de los procedimientos de equidistribución para aproximar lo máximo posible el momento en que se tomará en consideración la valoración de las fincas afectadas al del efectivo desarrollo de los ámbitos sujetos a procesos equidistributivos.

VIII

En el Título V de la Ley se aborda la regulación de un elemento capital de la actual función pública urbanística. La intervención en el mercado del suelo por parte de las administraciones públicas es, hoy por hoy, imprescindible. No se va a insistir más en que la situación actual del mercado inmobiliario obliga a que se adopte una posición claramente activa por parte de los poderes públicos en orden a la regulación del precio del suelo mediante mecanismos indirectos de intervención. A tal fin atienden los patrimonios públicos de suelo, tanto el municipal como el regional. Y mientras que en el primer caso se ha optado por mantener su régimen, que además resulta supletorio del que se constituye a favor de la Comunidad Autónoma.

En el capítulo regulador del derecho de tanteo y retracto se introducen importantes novedades respecto del régimen de la Ley 10/1998, de 2 de julio. En primer lugar se hace extensivo el derecho de tanteo y retracto a todos los municipios y no solamente a los de más de veinticinco mil habitantes, debido a que los supuestos en que puede ejercerse, especialmente aquellos que pueden obedecer a finalidades torticeras como determinadas parcelaciones en suelo no urbanizable, y las necesidades de vivienda a precio razonable se encuentran en todos los municipios de La Rioja. En segundo lugar, se hace extensivo también a la Administración de la Comunidad Autónoma, que podrá ejercer este derecho en las condiciones que se fijan en la Ley, lo que se concreta en la delimitación de áreas cuyos terrenos se destinan a ser obtenidos por la administración autonómica por el procedimiento de expropiación forzosa. Asimismo, se amplían también las garantías de los afectados por el ejercicio público de estos derechos de forma que la falta de pago en los plazos que se señalen permite la resolución de la transmisión a favor de la Administración; igualmente, la falta de actuación transcurrido un plazo de sesenta días naturales desde la notificación de la transmisión a la Administración determina la caducidad del derecho de tanteo.

IX

En una de las más tradicionales manifestaciones del urbanismo como función pública, cual es la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, el Título VI es una manifestación más de

esta Ley del respeto y asunción del régimen jurídico anterior, dando cabida al régimen de las licencias urbanísticas, a otorgar por los Ayuntamientos, al deber de conservación y la declaración de ruina, a la edificación forzosa, donde se regula el Registro de Solares, y, finalmente, al régimen jurídico de las parcelaciones urbanísticas. Las novedades, mínimas, que en este caso presenta el texto, se refieren a una diferente sistematización del régimen de licencias y una remisión del procedimiento para su otorgamiento a la legislación vigente en materia de régimen local. De esta forma, se regulan aquellos aspectos que dentro del régimen de las licencias municipales requieren un tratamiento específico más adecuado a la materia, cuales son la determinación de los actos que precisan de este tipo de autorización municipal, la exigencia de un proyecto técnico que debe venir firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, la determinación de los plazos de resolución según se trate de obras menores o mayores, y obviamente cuáles son los efectos del silencio administrativo, sin olvidar el régimen especial a que se sujetan las obras públicas de interés general de la Comunidad Autónoma y aquellas en las que, no concurriendo tal condición, se vean afectadas por un excepcional y urgente interés público. Se trata, en definitiva, de establecer un régimen que atienda a las específicas necesidades de esta materia, pero dentro del necesario respeto a la legislación estatal básica en materia de régimen local y a la vez coordinada con el nuevo régimen local de la Comunidad Autónoma recogido en la nueva Ley 1/2003, de 3 de marzo, de Administración Local de La Rioja.

X

El Título VII y último de la Ley atiende al régimen de la disciplina urbanística, donde se aúna la legalización de las obras y usos que sean susceptibles de tal con la restitución de la legalidad urbanística al estado anterior a la vulneración del ordenamiento urbanístico, habilitando, cuando sea necesario, la revisión o revocación de licencias ilegales. Dicho régimen no obsta su compatibilidad con el ejercicio de la potestad sancionadora por parte de la Administración competente, condición que se reconoce a los Ayuntamientos, sin perjuicio de posibilitar la subrogación, para la persecución de las infracciones calificadas como graves y muy graves, en cuyo caso el importe corresponde, como ya se indicaba en la Ley 10/1998, de 2 de julio, a la Comunidad Autónoma. Finalmente, el régimen aparece cohonestado también con la necesaria indemnización de los daños y perjuicios que pudiera generar la conducta constitutiva de infracción administrativa.

La principal novedad de este Título lo constituye la incorporación de un Capítulo específico dedicado a la regulación de la función inspectora, reforzando así el ejercicio de este importante cometido y señalando las principales líneas de su régimen jurídico.

Finalmente, se traslada al articulado la regulación de los Planes Especiales de Regularización Urbanística como instrumentos capitales, no solo para la legalización de ocupaciones clandestinas de suelo, sino sobre todo para el saneamiento y recuperación de esos espacios o áreas degradadas por actividades edificatorias ilegales.

XI

Incorpora la Ley siete disposiciones adicionales en las que, además de diversos mandatos o autorizaciones al Gobierno de La Rioja, se reconoce el carácter de *norma de mínimos* que el régimen del suelo no urbanizable presenta, reconociendo la facultad del planeamiento territorial y urbanístico de establecer medidas más restrictivas. Pero la principal novedad radica en la forma de atender al cumplimiento de la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Se regula así la Evaluación de Impacto Ambiental del planeamiento territorial y urbanístico que especificando no solamente los instrumentos que han de sujetarse a Evaluación Ambiental Estratégica, sino también cual ha de ser el contenido de la documentación a aportar. Incorpora también como novedad el texto en este momento el régimen jurídico aplicable, en los supuestos en que la Ley lo permite, a la realización del trámite de información pública y audiencia a los interesados realizado por la iniciativa privada.

Las disposiciones transitorias abordan la tarea de regular, junto a la situación de los instrumentos de ordenación del territorio que se encuentran vigentes, la adaptación del planeamiento de los municipios a las nuevas determinaciones, para lo que resulta imprescindible diferenciar el régimen aplicable a los municipios que ya se adaptaron a la Ley 10/1998, de 2 de julio, respecto de los que no lo hicieron, para los cuales es imprescindible fijar unas reglas de equivalencia en orden a la clasificación y régimen del suelo. Expresa también la Ley una clara voluntad de cumplimiento de los plazos apuntados para la adaptación, lo que se concreta en la prohibición dirigida a la Comisión de Ordenación del Territorio y

Urbanismo de tramitar y aprobar determinadas modificaciones puntuales una vez hayan transcurrido dichos plazos. Asimismo, se establece el régimen transitorio de los procedimientos (de tramitación de planeamiento, de instrumentos de gestión y de autorizaciones en suelo no urbanizable) iniciados con anterioridad a su entrada en vigor.

Las disposiciones finales presentan también varios aspectos destacables. Concretamente se aborda la modificación del artículo 10 de la Ley del Deporte en el que se conserva la necesaria reserva de espacios destinados a equipamiento deportivo en los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, pero se elimina la remisión que en él se hacía al anexo del Reglamento de Planeamiento estatal de 1978 como medida de técnica jurídica que evite problemas cuando éste sea desplazado como derecho supletorio por el futuro reglamento urbanístico de La Rioja. Finalmente, en la medida en que no se opongan a las determinaciones de la Ley y hasta la entrada en vigor del reglamento urbanístico de La Rioja para cuya tramitación y aprobación se autoriza al Gobierno de la Comunidad Autónoma, habilitándole incluso para alterar los estándares urbanísticos en suelo urbanizable delimitado mediante la técnica de la deslegalización, aunque se establece un mínimo de garantía, se declaran como derecho estatal supletorio los Reglamentos de Planeamiento, Disciplina y Gestión urbanística así como el de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y el de Reparcelaciones de suelo.

TÍTULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO I.
OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. Esta Ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de La Rioja, de acuerdo con las aspiraciones y necesidades sociales.

2. La ordenación del territorio se ejercerá a través de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley.

3. La actividad urbanística, que se ejercerá en el marco de la ordenación del territorio, abarca la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, el vuelo y el subsuelo, su urbanización y edificación, así como la regulación del uso, la conservación y rehabilitación de obras, edificaciones e instalaciones.

Artículo 2. Finalidades de la actividad en materia de ordenación del territorio.

Son fines de la actuación pública en materia de ordenación del territorio:

a. Definir, proteger y mejorar la estrategia territorial de La Rioja destinada a conseguir un desarrollo sostenible y equilibrado.

b. Mejorar la calidad de vida de la población riojana garantizándole un disfrute racional y equilibrado del territorio y de sus recursos.

c. Coordinar la política territorial de La Rioja con la Estrategia Territorial Europea así como con la actuación territorial del Estado en La Rioja.

d. Cooperar con otras Comunidades Autónomas en actuaciones territoriales conjuntas.

e. Coordinar la política de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma con los intereses de los municipios que puedan verse afectados.

f. Promover una gestión eficaz de los espacios, recursos y riquezas naturales, asegurando su explotación y aprovechamiento racional y garantizando a la vez la conservación y mejora delmedio ambiente y de los lugares de interés cultural, social o paisajístico.

g. Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal u otros de carácter ecológico, preservándolos de instalaciones, actividades o cualesquiera otros usos que pudieran resultar incompatibles con su naturaleza.

h. Favorecer la vertebración del territorio y su conexión con los principales núcleos residenciales y de actividad mediante el impulso y la creación de infraestructuras de comunicación y transporte.

i. Garantizar la protección, conservación, recuperación y el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural, artístico, económico y etnográfico de La Rioja, sin perjuicio de su normativa específica.

j. Promover el desarrollo económico y social de forma sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de riqueza mediante la definición y regulación de usos del suelo, del vuelo y del subsuelo, de los núcleos residenciales, del establecimiento de dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte o similares.

k. Armonizar los intereses públicos y privados y orientar las actuaciones públicas o privadas, sean sectoriales o específicas, que afecten de forma relevante al territorio.

l. Cualesquiera otros que tiendan a conseguir una adecuada relación entre el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, su población, el medio ambiente, actividades económicas, patrimonio cultural, equipamientos, servicios e infraestructuras.

Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística tiene por finalidad principal garantizar, en los términos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada, segura y saludable y el derecho a disfrutar de un medio ambiente, incluido el urbano, adecuado para el desarrollo de la persona.

2. Más concretamente, son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a. La subordinación de los usos del suelo y del subsuelo y de las construcciones e instalaciones al interés general en los términos que se define en esta Ley y, en su desarrollo y ejecución, en la ordenación territorial y urbanística.

b. Vincular la utilización del suelo y del subsuelo con la calidad del medio urbano y natural.

c. Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y del subsuelo así como sus usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y dentro del marco constitucional y legal.

d. Impedir actuaciones especulativas sobre el suelo o la vivienda.

e. Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, asegurando su adecuado equipamiento y dotación.

f. Asegurar la justa equidistribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en actuaciones urbanizadoras y edificatorias.

g. Articular las medidas necesarias para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de ordenación territorial y urbanística.

h. Facilitar la iniciativa privada en el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

3. Asimismo, constituyen también fines de la actividad urbanística, en el marco de la actividad de ordenación del territorio, los siguientes:

a. La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo y del subsuelo mediante su clasificación y su calificación.

b. La determinación, reserva, afectación y protección de las dotaciones y equipamientos.

c. La fijación de las condiciones de ejecución del planeamiento y, en su caso, la programación de las actividades de urbanización y ejecución.

d. El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de edificios existentes.

e. La intervención en el mercado del suelo mediante la constitución eficaz de patrimonios públicos de suelo y mediante la promoción de políticas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

f. La protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural de La Rioja,sin perjuicio de su normativa específica.

g. La consideración de elementos de sostenibilidad ambiental que permitan mantener la capacidad productiva del territorio junto con la estabilidad y mejora del medio ambiente natural y paisajístico y de la calidad ambiental.

CAPÍTULO II.
COMPETENCIA Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 4. Función pública e iniciativa privada.

La dirección de la actividad de ordenación del territorio y urbanismo constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, sin perjuicio de respetar la iniciativa y los derechos de los propietarios y, en general, de los ciudadanos.

Artículo 5. Competencias administrativas.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja la función pública de ordenación del territorio, y específicamente, la formulación, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y de las actuaciones de interés regional, sin perjuicio de la colaboración y participación de otras Administraciones Públicas y de los ciudadanos.

2. Con carácter general, la actividad urbanística corresponde a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de La Rioja en la esfera de sus respectivas competencias y en los términos previstos en esta Ley.

3. Las competencias en materia urbanística que no estén expresamente asignadas a ninguna Administración Pública en esta Ley o en cualquier otra disposición corresponderán a los Municipios.

Artículo 6. Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

1. Los órganos de la Administración General de la Comunidad Autónoma de La Rioja con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo son los siguientes:

a. El Consejo de Gobierno.

b. Las Comisiones Delegadas del Gobierno que, en su caso, se constituyan.

c. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

d. La Dirección o Direcciones Generales a las que se atribuyan competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

e. La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, cuya composición, régimen y funcionamiento se determinarán reglamentariamente.

2. Las competencias que en esta materia estén atribuidas a la Comunidad Autónoma de La Rioja se ejercerán a través de la Consejería competente por razón de la materia. En caso de que ninguna Consejería tenga atribuida competencia específica sobre esta materia, corresponderá su ejecución al titular de la Consejería que tenga asignada la competencia sobre ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 7. Municipios.

1. Para la gestión de sus respectivos intereses los Municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les correspondan bien directamente bien de forma indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de régimen local.

2. Los Municipios que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de sus competencias urbanísticas, podrán recabar la asistencia de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 8. Colaboración interadministrativa.

1. Las relaciones entre las Administraciones Públicas de La Rioja con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán basarse en los principios de lealtad institucional, coordinación, asistencia e intercambio de información, con respeto de los respectivos ámbitos competenciales.

2. Con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo contemplados en la Ley podrán crearse, en la forma en que reglamentariamente se determine, comisiones de trabajo compuestas por la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, los Ayuntamientos interesados, otras Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio a que afecte la actuación, así como, en su caso, por el equipo redactor.

Los acuerdos a que se llegue en esas comisiones de trabajo quedarán reflejados en los proyectos de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a efectos de susometimiento al órgano competente para su aprobación en las distintas fases del procedimiento.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja prestará asistencia técnica a la actividad urbanística de los municipios para la redacción de los instrumentos de planeamiento, para la inspección y la protección de la legalidad urbanística y, en general, para el asesoramiento urbanístico.

4. Asimismo, podrá prestarse también ayuda económica a los Ayuntamientos, en la forma en que presupuestariamente se determine, para la consecución de los mismos fines.

Artículo 9. Registro de planeamiento territorial y urbanístico.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio, las actuaciones de interés regional y el planeamiento urbanístico municipal, una vez aprobados definitivamente, deberán inscribirse en el registro que, a tal efecto, se constituirá en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja inscribirá de oficio los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda en el ejercicio de su competencia.

3. Los Municipios deberán remitir para su inscripción en el citado registro un ejemplar debidamente diligenciado de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya aprobación definitiva les corresponda en ejercicio de su competencia.

4. Reglamentariamente se determinará la estructura y funcionamiento del Registro de planeamiento territorial y urbanístico.

CAPÍTULO III.
COLABORACIÓN CIUDADANA.

Artículo 10. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones Públicas competentes fomentarán la participación de los particulares en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento territorial y urbanístico y en la ejecución de las políticas públicas de suelo y vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de su gestión directa por la Administración. En particular se deberá asegurar el derecho de iniciativa y el de información a los particulares y a las entidades representativas de los intereses que resulten afectados.

2. La participación en la gestión urbanística podrá tener lugar mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, con personalidad jurídica propia y, cuando así se determine, naturaleza administrativa. La creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria únicamente en los supuestos expresamente previstos en esta Ley o las disposiciones que la desarrollen.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios de carácter administrativo con otras Administraciones o con particulares, con el fin de colaborar, de acuerdo con los principios de publicidad y transparencia, en el eficaz desarrollo de sus competencias de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 11. Derechos del ciudadano.

1. El reconocimiento, respeto y protección de los derechos constitucionales de los ciudadanos informará la actuación de las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. En la medida de lo posible y en los términos previstos en la presente Ley o las disposiciones que la desarrollen, se promoverán, entre otros, los siguientes derechos de los particulares:

a. Derecho a una vivienda digna y adecuada para el desarrollo de la persona mediante la definición y ejecución de políticas de vivienda de protección pública.

b. A la clasificación y calificación, por los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo, de suelo adecuado y suficiente para que, debidamente urbanizado, sea susceptible de edificación haciendo efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

c. A la aplicación del suelo de titularidad pública que no tenga la condición de bien de dominio público, y especialmente el que integra los patrimonios públicos de suelo, a los fines previstos en las leyes.

d. A la puesta en el mercado por las Administraciones Públicas del suelo de titularidad pública con el fin de intervenir en el mercado del suelo evitando actuaciones especulativas.

e. Derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, tanto en el entorno urbano como en el medio natural, mediante una ordenación racional, equilibrada y sostenible de los usos del suelo, de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras.

f. Derecho a usar y disfrutar de los terrenos de que sea titular en los términos previstos en la presente Ley, sus disposiciones de desarrollo y el planeamiento territorial y urbanístico.

g. Derecho a disponer y disfrutar de un patrimonio histórico, artístico, cultural, monumental y arquitectónico y a que se adopten las medidas necesarias para garantizar su conservación, protección y mejora.

h. Derecho a la participación en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo y de los instrumentos de ejecución y aplicación de éstos.

i. Derecho a adoptar la iniciativa en la formulación de los instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo, así como a la ejecución y gestión del planeamiento urbanístico en los términos previstos en la presente Ley.

j. A disfrutar de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

k. Derecho a acceder a toda la información de que dispongan las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo sin necesidad de acreditar la existencia de un interés determinado y sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

l. Al ejercicio de la acción pública en los términos previstos en esta Ley.

m. Los demás previstos en la presente Ley y sus normas de desarrollo.

Artículo 12. Deberes del ciudadano.

Para la consecución de los fines que la presente Ley encomienda a la actividad pública de ordenación del territorio y urbanismo, los particulares tienen los siguientes deberes:

a. Contribuir a la preservación y mejora del medio ambiente natural y urbano.

b. Respetar y proteger el patrimonio histórico, artístico, cultural, monumental y arquitectónico.

c. Utilizar de forma correcta y adecuada, en atención a sus características, los bienes de dominio público y las infraestructuras y servicios urbanos.

d. Evitar actuaciones que comporten riesgos tanto para el medio ambiente natural y urbano como para los bienes públicos o de terceros o para la seguridad y la salud de las personas sin contar, en su caso, con la debida autorización y sin adoptar las medidas correctoras que se pudieran establecer.

e. Respetar las limitaciones de usos y edificación que la legislación o el planeamiento territorial y urbanístico impongan sobre los terrenos de que sean titulares.

f. Colaborar en la actuación pública de ordenación del territorio y en la actividad urbanística de planeamiento, gestión y disciplina en las condiciones previstas en la presente Ley o normas que la desarrollen.

g. Los demás previstos en esta Ley y normas que la desarrollen.

Artículo 13. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Si la acción estuviese motivada por la realización de obras ilegales podrá ejercerse durante su ejecución y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

TÍTULO I.
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 14. Concepto y objetivos.

Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de lo previsto en esta Ley, la política de gobierno del territorio mediante la adopción de criterios y reglas expresamente formulados a través de normas y directrices que regulen las actuaciones y asentamientos sobre el territorio, con el objetivo de conseguir una adecuada relación entre territorio, población, actividades, servicios e infraestructuras y medio ambiente, que garantice un desarrollo equilibrado y sostenible de toda la Comunidad Autónoma.

Artículo 15. Clases de instrumentos de ordenación del territorio.

Son instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja:

m. La Estrategia Territorial de La Rioja.

n. Las Directrices de Actuación Territorial.

o. Las Zonas de Interés Regional.

p. Los Proyectos de Interés Supramunicipal.

Artículo 16. Publicación y publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley, junto con sus acuerdos de aprobación definitiva, se publicarán en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

2. Los instrumentos de ordenación del territorio serán públicos. Cualquier persona podrá consultarlos sin necesidad de acreditar la condición de interesado.

La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja dispondrá las medidas necesarias para garantizar la efectividad de este derecho. A tal fin contará con copias a disposición de los interesados y, en la medida de lo posible, facilitará su difusión y conocimiento a través de medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

Artículo 17. Efectos y ejecutividad.

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley tendrán carácter orientativo o vinculante. A tal efecto, dichas determinaciones se adscribirán a alguno de los siguientes tipos:

i. Determinaciones vinculantes sobre el territorio para la fijación de su régimen jurídico, directa e inmediatamente aplicables al ámbito a que afecten, que prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento local.

j. Determinaciones vinculantes para la planificación, que no serán de aplicación directa e inmediata sobre el territorio, pero que vincularán directamente a los instrumentos de planeamiento local, que deberán adaptarse a sus determinaciones en su elaboración, aprobación, modificación o revisión, en el plazo que se señale.

k. Determinaciones orientativas, que constituirán criterios o guías de actuación no vinculantes, informadoras de las pautas que el Gobierno de La Rioja considera adecuadas para la actuación territorial y urbanística de las Administraciones Públicas.

2. Las determinaciones a que se refiere el apartado anterior deberán coordinarse con los instrumentos de planificación territorial del Estado, sin menoscabo de las competencias de éste.

3. Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley serán ejecutivos desde su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

4. Los planes, programas o proyectos que elaboren las Administraciones Públicas de La Rioja que tengan incidencia en la ordenación del territorio y urbanismo deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten. En caso de que no se ajusten a las previsiones de carácter orientativo justificarán los motivos de tal separación.

CAPÍTULO II.
LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA RIOJA.

Artículo 18. Concepto y finalidad.

1. La Estrategia Territorial de La Rioja es el instrumento de planificación estratégica de la Comunidad Autónoma de La Rioja que comprende el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, los recursos naturales, las infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas y residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural.

2. La Estrategia Territorial de La Rioja persigue las siguientes finalidades:

h. Formular el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes, públicos y privados, que operen en dicho ámbito.

i. Establecer y suministrar las previsiones y los criterios básicos para la formulación de las políticas sectoriales orientadas a la mejora de la calidad de vida.

j. La integración coordinada de la Estrategia Territorial de La Rioja con la propia de las regiones de la Unión Europea, de acuerdo con la estrategia territorial común de ésta.

k. La coordinación y cooperación de la política de desarrollo territorial con la programación de los recursos de la Administración del Estado que deban aplicarse en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

l. Proponer las acciones territoriales que requiera la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas, ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

m. La cooperación con y entre las entidades locales, los organismos representativos de éstas y las entidades representativas de intereses económicos y sociales, para diseñar las políticas de carácter territorial o sectorial que sean de común interés.

Artículo 19. Contenido de la Estrategia Territorial de La Rioja.

1. Las determinaciones de la Estrategia Territorial de La Rioja tendrán carácter vinculante o simplemente orientativo en función de lo que la propia Estrategia disponga.

2. La Estrategia Territorial de La Rioja contendrá las siguientes determinaciones:

f. Análisis de las características propias del territorio de la Comunidad y diagnóstico de los problemas presentes y potenciales en relación con los asentamientos urbanos y productivos, el medio físico y los recursos naturales.

g. Definición de un modelo de desarrollo territorial de futuro que integre y compatibilice las estrategias, directrices y medidas que se señalan en los apartados siguientes.

h. Estrategias y directrices para la ordenación y conservación del medio físico y de los recursos naturales, la protección y recuperación del paisaje y el tratamiento adecuado del medio rural.

i. Estrategias y directrices para la ordenación del sistema de asentamientos de población, las áreas de localización de actividades económicas y su desarrollo en el territorio.

j. Integración de los asentamientos urbanos y productivos con los principales ejes de comunicación, las infraestructuras esenciales del sistema de transportes, infraestructuras hidráulicas, energéticas, ambientales, de telecomunicaciones o cualesquiera otras análogas.

k. Fijación de criterios y directrices para la localización, con el fin de mejorar su accesibilidad, de los equipamientos y dotaciones regionales de carácter sanitario, asistencial, educativo, deportivo, comercial, cultural, turístico o cualquier otro de análoga condición.

l. Protección, aprovechamiento y disfrute del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

m. Medidas y criterios para la coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y de la planificación sectorial con incidencia sobre el territorio, formulados por las distintas Administraciones y organismos públicos que intervengan en el territorio de la Comunidad Autónoma.

n. Delimitación, en su caso, del ámbito de las Directrices de Actuación Territorial que deban aprobarse en desarrollo de la Estrategia Territorial de La Rioja.

o. Orientaciones para el desarrollo de convenios y acciones de colaboración y cooperación territorial y urbanística entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y, según proceda, el Estado, otras Comunidades Autónomas y las Entidades Locales de La Rioja.

p. Propuesta de indicadores para el seguimiento de la evolución territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

q. Cualesquiera otra previsiones que, encaminadas al cumplimiento de los fines de este instrumento territorial, se determinen reglamentariamente o se considere conveniente incluir.

3. La Estrategia Territorial de La Rioja contendrá los documentos gráficos y escritos que sean necesarios para reflejar los contenidos expuestos en el apartado anterior.

Artículo 20. Procedimiento de elaboración y aprobación.

La formulación y aprobación de la Estrategia Territorial de La Rioja se ajustará al siguiente procedimiento:

n. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, podrá acordar, previamente a la iniciación del procedimiento de elaboración y aprobación de la Estrategia Territorial de La Rioja, el sometimiento a información pública por plazo de un mes, de un documento de avance, preparatorio de la redacción del documento, que contenga sus líneas esenciales y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

o. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio elaborará el proyecto de Estrategia Territorial de La Rioja. A tal efecto, recabará de las Administraciones públicas, instituciones y entidades que se estime conveniente, datos e informes sobre las materias de su competencia o interés.

p. La Estrategia Territorial será sometida a información pública, también a efectos de la evaluación ambiental estratégica, por un plazo no inferior a tres meses. Simultáneamente, y con los mismos efectos, se dará audiencia a las Entidades Locales y demás Administraciones Públicas con competencias específicas en el área territorial afectada, así como a los agentes sociales.

q. Previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y una vez acordada la Memoria Ambiental, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, remitirá la Estrategia Territorial de La Rioja al Parlamento para su aprobación mediante Ley.

Artículo 21. Vigencia y modificación.

1. Aprobada la Estrategia Territorial de La Rioja, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio dirigirá al Consejo de Gobierno cada cinco años un informe sobre su aplicación, el grado de cumplimiento de sus previsiones y su vigencia, proponiendo, en caso de considerarlo necesario, su modificación.

2. La modificación de la Estrategia Territorial de La Rioja seguirá el procedimiento descrito en el artículo anterior.

CAPÍTULO III.
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 22. Concepto y ámbito.

1. Las Directrices de Actuación Territorial tienen por objeto la ordenación del territorio de áreas o zonas de la Comunidad Autónoma de La Rioja de ámbito supramunicipal.

2. Las Directrices de Actuación Territorial podrán dictarse en desarrollo de la Estrategia Territorial de La Rioja, en cuyo caso tendrán el ámbito territorial que ésta delimite, o de forma independiente.

3. Son funciones de las Directrices de Actuación Territorial:

h. Propiciar la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio, en cuanto recurso natural no renovable y soporte obligado de las actividades realizadas por agentes públicos y privados con incidencia en el mismo.

i. Establecer los elementos básicos para la organización y articulación del territorio comprendido en su ámbito.

j. Constituir el marco de referencia para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares, con incidencia en el territorio.

4. El ámbito de las Directrices de Actuación Territorial estará constituido por áreas geográficas diferenciadas por su homogeneidad territorial, o que, por sus dimensiones y características funcionales, precisen de una consideración conjunta y coordinada de sus características y de una planificación de carácter integrado.

5. Las Directrices de Actuación Territorial incluirán términos municipales completos.

Artículo 23. Contenido y documentación.

1. Las determinaciones de las Directrices de Actuación Territorial tendrán carácter vinculante salvo que en ellas se establezca expresamente su carácter orientativo.

En el primer caso tales determinaciones vincularán al planeamiento urbanístico municipal, que deberá adaptarse a sus previsiones en la primera modificación o revisión.

2. Las Directrices de Actuación Territorial contendrán las siguientes determinaciones:

a. Ámbito geográfico al que se refiere, con indicación de los municipios cuyos términos se incluyan.

b. Definición de un modelo territorial en el ámbito objeto de actuación, configurado en torno a los elementos sectoriales que globalmente lo integran.

c. Determinaciones relativas al medio físico y sus recursos naturales, con delimitación de las áreas susceptibles de especial protección por los valores enunciados en los apartados a y b del artículo 45, o por tratarse de zonas susceptibles de riesgos naturales o de otro tipo, que deberán identificarse.

   Asimismo, podrá incluir también criterios y normas para la protección de los suelos no urbanizables que delimite.

d. Determinaciones relativas al sistema urbano, incluyendo:

   1. Recomendaciones para el desarrollo y expansión de los núcleos urbanos.

   2. Previsión y criterios de localización e implantación de los equipamientos y servicios de carácter supramunicipal necesarios o de interés común para el área objeto del plan.

e. Determinaciones territoriales relativas al sistema económico y productivo, comprensivas, entre otras, de esquemas de distribución espacial de las grandes áreas de actividad y, en su caso, criterios de implantación de las mismas.

f. Determinaciones relativas al sistema de transportes y comunicaciones y a las demás infraestructuras territoriales, incluyendo:

   1. Esquema de la red viaria y, en su caso, de otras redes de transporte y comunicación, y previsiones y criterios de implantación relativos al servicio de transporte de pasajeros y mercancías.

2. Previsiones y criterios de localización e implantación relativos a las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, tratamiento y eliminación de residuos, hidráulicas, de telecomunicaciones, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

g. Criterios y normas para el uso y protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico y de interés cultural.

h. Criterios y medidas para la integración ambiental de actuaciones que se desarrollen en el ámbito de la Directriz.

i. Principios y criterios generales que constituyan el referente para la ordenación urbanística municipal, con señalamiento, en su caso, de los ámbitos, integrados por dos o más municipios, para los que se considere conveniente el planeamiento urbanístico conjunto.

j. En su caso, descripción individualizada de las actuaciones cuya ejecución se prevea de forma directa, con instrucciones para su diseño, estimación de sus costes, fórmulas para su desarrollo, coordinación con otras actuaciones y programación temporal de todas ellas.

k. Identificación, cuando así proceda, de aquellas actuaciones cuyo desarrollo se llevará a cabo mediante una Zona de Interés Regional o de un Proyecto de Interés Supramunicipal.

l. Reservas de suelo para su adquisición e incorporación al Patrimonio Regional de Suelo, en los términos previstos en el artículo 190 de esta Ley, cuando se consideren necesarias para asegurar la materialización de sus previsiones.

m. Supuestos en que procederá la revisión de la Directriz.

3. Las Directrices de Actuación Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellas se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 24. Procedimiento de elaboración y aprobación.

La formulación y aprobación de las Directrices de Actuación Territorial seguirá el siguiente procedimiento:

a. El proyecto será elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. A tal efecto recabará la ayuda necesaria del resto de órganos de la Comunidad Autónoma con competencia en la materia.

b. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá acordar el sometimiento a información pública por plazo de un mes, de un documento de avance, preparatorio de la redacción del proyecto, que contenga sus líneas esenciales y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

c. Redactado el proyecto, la aprobación inicial corresponde al Consejero competente en materia de ordenación del territorio. Dicho acuerdo se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*, abriéndose un período de información pública, a efectos sustantivos y ambientales, por un plazo mínimo de dos meses. Simultáneamente se dará audiencia a las Entidades Locales y demás Administraciones públicas con competencias específicas en el área territorial afectada, así como a los agentes sociales.

d. Informadas las alegaciones se someterá el expediente completo a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y se acordará la Memoria Ambiental.

e. A la vista del proyecto la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, elevará el documento al Consejo de Gobierno de La Rioja para su aprobación definitiva mediante Decreto, que se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

Artículo 25. Vigencia. Revisión y modificación.

1. La vigencia de las Directrices de Actuación Territorial será indefinida hasta tanto se proceda a su revisión o modificación.

a. Se considerará revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la actuación inicial. En este caso la Directriz será íntegramente sometida a nueva consideración.

b. Se considerarán modificaciones aquellas alteraciones aisladas que no deban ser incluidas en el apartado anterior.

2. La revisión y modificación de las Directrices de Actuación Territorial se ajustará a las reglas previstas para su elaboración y aprobación.

SECCIÓN II. LA DIRECTRIZ DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LA RIOJA.

Artículo 26. Objeto y naturaleza.

La Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja tiene como objeto establecer las medidas necesarias, en el orden urbanístico y territorial, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural.

Artículo 27. Contenido y documentación.

La Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja contendrá:

a. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.

b. Planos de información.

c. Normas de regulación de usos y actividades.

d. Planos de ordenación que recojan los espacios catalogados.

e. Normas de protección de los espacios catalogados.

f. Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de la Directriz.

Artículo 28. Efectos.

1. Las determinaciones de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja serán de aplicación en todos los municipios que:

a. Carezcan de planeamiento general municipal.

b. Aun contando con planeamiento general municipal, éste no contenga determinaciones precisas para la protección del medio físico.

2. Cuando la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja y el Plan General Municipal contengan determinaciones distintas sobre la protección del medio físico, se aplicarán las más protectoras.

3. El planeamiento municipal que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en la misma.

Artículo 29. Elaboración y aprobación.

1. La formulación y aprobación de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, así como su revisión o modificación, se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 24.

2. No se considerarán modificaciones de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja las alteraciones producidas como consecuencia de las determinaciones del planeamiento general municipal aprobado con posterioridad, siempre que se ajusten a las condiciones de alteración que en ella misma se establezcan.

CAPÍTULO IV.
ZONAS DE INTERÉS REGIONAL.

Artículo 30. Objeto.

1. Las zonas de interés regional tienen por objeto delimitar y ordenar ámbitos en los que se pretendan desarrollar actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales o de implantación de infraestructuras que se consideren de interés o alcance regional.

2. Las Zonas de Interés Regional podrán dictarse en desarrollo de una Directriz de Actuación Territorial, en cuyo caso se ajustarán a sus previsiones, o bien de forma independiente.

3. Se delimitarán en terrenos clasificados como suelo no urbanizable o urbanizable. Excepcionalmente, y para conseguir una adecuada integración con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo, podrán comprender también terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 31. Contenido.

1. El proyecto de una Zona de Interés Regional deberá contemplar los siguientes extremos:

a. Motivación suficiente del interés regional y de la adecuación de la zona en cuanto a la localización para los objetivos que se pretenden.

b. Delimitación del ámbito territorial incluido dentro de la zona de interés regional.

c. Descripción de la operación u operaciones a desarrollar en la zona.

d. Determinaciones necesarias para la consecución de los objetivos perseguidos y, como mínimo, las previstas para los planes parciales, salvo que alguna de ellas fuera innecesaria.

   A tal efecto, podrán variarse las condiciones de edificabilidad o cualesquiera otras fijadas originariamente por el planeamiento municipal.

e. Las Zonas de Interés Regional de carácter industrial en suelo no urbanizable deberán contener los mismos estándares de los planes parciales, configurando un sector a efectos de la determinación y cesión del porcentaje correspondiente al aprovechamiento medio.

f. Relación de bienes y derechos afectados.

g. Determinación del sistema de actuación elegido, de los previstos en esta Ley, a excepción del sistema de agente urbanizador, para la ejecución de la Zona de Interés Regional.

   En caso de que se opte por el sistema de expropiación, deberá determinarse el procedimiento expropiatorio elegido y quién ostenta la condición de beneficiario. Podrá ser designado beneficiario cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, o la mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.

2. El proyecto de Zona de Interés Regional contendrá los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellas se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente. Además, en la medida en que afecte al planeamiento general municipal o al planeamiento de desarrollo, deberá contener los documentos propios de estos instrumentos, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con laactuación.

Artículo 32. Procedimiento de aprobación de una Zona de Interés Regional.

1. Las zonas de interés regional se promoverán, en todo caso, por la Administración de la Comunidad Autónoma, o por alguna de las entidades integrantes del sector público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. La competencia para su tramitación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Si la Zona de Interés Regional se dictase de forma independiente, el Consejo de Gobierno deberá pronunciarse con antelación exclusivamente sobre el interés supramunicipal de la actuación y sobre su ámbito territorial. La documentación justificativa de esos extremos se someterá previamente, y de forma simultánea, a un período de información pública por término de dos meses y a audiencia de los municipios y agentes sociales interesados.

4. El proyecto completo, una vez aprobado inicialmente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se someterá a información pública, a efectos sustantivos y ambientales, por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en un diario de difusión en la Comunidad Autónoma. Simultáneamente, y por el mismo plazo, se dará audiencia a los Ayuntamientos afectados y demás Administraciones públicas con competencias específicas en el área territorial afectada, así como a los agentes sociales.

5. A la vista del expediente completo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y una vez acordada la Memoria Ambiental, el consejero competente en materia de ordenación del territorio dictará, mediante Orden, la aprobación definitiva.

6. La aprobación definitiva de la Zona de Interés Regional deberá publicarse en el *Boletín Oficial de La Rioja*, junto con la normativa urbanística y las ordenanzas que pudiera contener y de un plano de zonificación con las características suficientes que permitan su inserción en el citado boletín.

Artículo 33. Efectos de la aprobación de una Zona de Interés Regional.

1. Las determinaciones de la Zona de Interés Regional vincularán al planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, que deberá adaptarse a sus previsiones en la primera modificación o revisión.

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma de La Rioja la competencia para la ejecución de las Zonas de Interés Regional, que ostentará la condición de administración actuante, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido.

3. La delimitación y declaración de las zonas de interés regional implicará la declaración de la utilidad pública e interés social y la necesidad de la ocupación por el procedimiento de urgencia, a efectos de la expropiación forzosa de los terrenos a que afecte.

4. En este tipo de actuaciones el aprovechamiento subjetivo que corresponderá al propietario será, en caso de que la actuación se lleve a cabo en suelo urbanizable delimitado, el señalado en el párrafo 3 del artículo 128, mientras que si se desarrolla en suelo urbanizable no delimitado o en suelo no urbanizable será el señalado en el párrafo 4 del mismo precepto.

CAPÍTULO V.
PROYECTOS DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

Artículo 34. Objetivos.

1. Los Proyectos de Interés Supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública que se asienten sobre más de un término municipal o que, asentándose en un término municipal, su incidencia trascienda al mismo por su magnitud, importancia o especiales características.

2. Los Proyectos de Interés Supramunicipal podrán promoverse y desarrollarse por la iniciativa pública y privada.

3. Los Proyectos de Interés Supramunicipal pueden desarrollarse en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado.

4. Corresponde al Consejero competente en materia de ordenación del territorio calificar, a los efectos de lo previsto en esta Ley, un Proyecto de Interés Supramunicipal.

Artículo 35. Contenido.

1. Los Proyectos de Interés Supramunicipal contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a. Justificación del interés público o utilidad social de la infraestructura, dotación o instalación, así como de su interés supramunicipal.

b. Descripción de la localización del proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.

c. Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora del proyecto.

d. Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.

e. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.

f. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, así como de los medios con que cuente el promotor del proyecto para hacer frente al coste de ejecución del mismo, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

g. Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se desarrolle el proyecto.

h. Estudio o estudios de impacto ambiental previa consulta de su necesidad al órgano ambiental.

2. Los Proyectos de Interés Supramunicipal constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

3. En el caso de actuaciones de iniciativa particular deberán contener además:

a. Compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto, que será obligatorio garantizar.

b. Garantías que, en su caso, se presten y constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior.

Artículo 36. Procedimiento de aprobación.

1. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sometiéndola a información pública durante un mes mediante anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja* y, simultáneamente y, por el mismo plazo, a audiencia de los Municipios afectados por el proyecto.

A la vista de la información pública y de la audiencia a los Ayuntamientos, el Consejero competente en materia de ordenación del territorio adoptará la resolución de aprobación definitiva que proceda, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

2. Con la aprobación definitiva se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública y necesidad de la ocupación, a efectos expropiatorios.

3. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación de Proyecto de Interés Supramunicipal promovidas por la iniciativa privada cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro, no haya recaído resolución expresa.

Artículo 37. Efectos.

1. Los Proyectos de Interés Supramunicipal vincularán el planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión.

2. Cuando la iniciativa sea pública, la aprobación definitiva de un Proyecto de Interés Supramunicipal implica la declaración de las obras a realizar como de interés general de la Comunidad Autónoma a los efectos del artículo 196 de esta Ley.

TÍTULO II.
CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 38. Clasificación del suelo.

El planeamiento municipal clasificará el suelo en todas o algunas de las siguientes clases:suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 39. Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.

1. En los municipios que carezcan de planeamiento municipal, el suelo que no tenga la condición de urbano, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 41, tendrá la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley.

2. En los municipios que carezcan de planeamiento municipal no existirá suelo urbanizable, en ninguna de sus categorías.

Artículo 40. Régimen del subsuelo.

1. El planeamiento urbanístico regulará el uso del subsuelo, que quedará sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre que estas servidumbres sean compatibles con el uso del inmueble que sobre él se encuentre.

2. El uso del aprovechamiento urbanístico y la implantación de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de interés público en el subsuelo quedarán condicionados, en todo caso, a la preservación de los riesgos, así como a la protección de los restos arqueológicos o cualesquiera otro tipo de elementos sujetos a protección por su respectiva legislación sectorial.

CAPÍTULO II.
SUELO URBANO.

Artículo 41. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

q. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

   Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, 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.

r. Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en, al menos, dos tercios de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento municipal establezca en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, o el 50 % de dichos espacios en el resto de los municipios.

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

2. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere el apartado a para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista.

Artículo 42. Categorías de suelo urbano.

El suelo urbano tendrá la consideración de consolidado o no consolidado.

l. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación o a procesos de reforma interior.

m. El resto de suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 43. Solar.

Tendrán la condición de solares las superficies de suelo urbano consolidado aptas. para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

n. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento y que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

o. Si no existiere planeamiento o no concretase las normas mínimas de urbanización, se exigirá que cuenten con los servicios señalados en el artículo 41.1.a y que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Artículo 44. Derechos y deberes en suelo urbano.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.

Los terrenos estarán sujetos a la limitación de no poder ser edificados hasta que merezcan la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías reglamentariamente establecidas.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán:

r. Completar, a su costa, la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

s. Ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento siempre que no superen el 10 % de la superficie total de la finca.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán:

r. Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

s. Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento municipal, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

t. En los municipios cuya población supere los diez mil habitantes, deberán ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del ámbito ya urbanizado.

En los municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los diez mil, dicho porcentaje podrá ser reducido discrecionalmente por los Ayuntamientos hasta el 5 %.

En los municipios cuya población no supere los mil habitantes no será necesario realizar cesión alguna de aprovechamiento.

u. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

v. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, con exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

w. Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

4. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en esta Ley.

CAPÍTULO III.
SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 45. Suelo no urbanizable especial.

El Plan General Municipal clasificará, en todo caso, como suelo no urbanizable de categoría especial, los siguientes terrenos:

k. Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

l. Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.

m. Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

Artículo 46. Suelo no urbanizable genérico.

El Plan General Municipal podrá clasificar como suelo no urbanizable genérico los siguientes terrenos:

n. Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.

o. Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 47. Deberes y derechos en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

Asimismo, tendrán derecho a llevar a cabo, previa autorización administrativa, aquellos usos y actividades que tienen la condición de autorizables conforme a esta Ley.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

f. Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

g. Permitir la realización por la Administración competente de los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación que sean necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

h. Abstenerse de realizar los usos y actividades que conforme a esta Ley tengan la condición de prohibidos en esta clase de suelo.

i. Solicitar autorización para la realización de actividades y usos en los casos previstos en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 48. Clasificación de actividades y usos en suelo no urbanizable.

A los efectos de lo previsto en la presente Ley las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en prohibidos, permitidos y autorizables.

Artículo 49. Actividades y usos prohibidos.

1. Serán usos prohibidos aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divida el suelo no urbanizable por implicar transformación de su naturaleza, lesionar el específico valor que se quiere proteger o alterar el modelo territorial diseñado por el planeamiento.

2. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en el Plan General Municipal, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, salvo aquellas construcciones o instalaciones que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 50. Actividades y usos permitidos.

1. Serán usos permitidos aquellos que por su propia naturaleza, y conforme a la legislación sectorial aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divida el suelo no urbanizable.

2. Para su desarrollo, los propietarios de suelo no urbanizable no precisarán autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros organismos públicos.

Artículo 51. Actividades y usos autorizables.

1. Se consideran actividades y usos autorizables aquellos que, por su propia naturaleza, y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable por no alterar los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

2. Serán susceptibles de autorización, conforme al procedimiento establecido en el artículo 53, los siguientes usos y actividades:

c. Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.

d. Movimientos de tierras y actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

e. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio.

f. Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.

g. Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar autónoma en los términos fijados en el artículo siguiente, o a vivienda unifamiliar vinculada a las explotaciones referidas en el apartado a.

h. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser propias del suelo urbano o urbanizable.

i. Obras de rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

Artículo 52. Viviendas unifamiliares autónomas en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del presente artículo se considera vivienda unifamiliar autónoma el edificio aislado destinado a vivienda que no esté vinculada a ninguno de los usos o actividades mencionados en el artículo anterior.

2. Se prohíben en suelo no urbanizable especial las viviendas unifamiliares autónomas. En suelo no urbanizable genérico podrá autorizarse su construcción conforme al procedimiento establecido en el artículo siguiente, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

g. Que no exista riesgo de formación de núcleo de población en los términos en que éste se defina en el planeamiento municipal o, en su defecto, según lo previsto en el artículo 210.2 de esta Ley.

h. Que no se encuentre a una distancia inferior aá150 metros, de otra edificación, cualquiera que sea su uso.

i. Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a cinco mil metros cuadrados en suelos de regadío o a veinte mil metros cuadrados en suelos de secano.

Artículo 53. Procedimiento de autorización.

1. Los Ayuntamientos que cuenten con Plan General Municipal podrán autorizar directamente, mediante la licencia de obras, las actividades y usos a que se refiere el apartado a del artículo 51.2, sin necesidad de seguir el procedimiento señalado en este artículo.

2. En los demás supuestos a que se refiere el artículo 51 corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el otorgamiento de la autorización para la implantación de los usos o actividades.

3. La autorización se otorgará a solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se precisarán los datos necesarios para conocer la ubicación, objeto y características del uso pretendido.

4. El Ayuntamiento incorporará al expediente su informe y dará traslado del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su tramitación y autorización.

Si el Ayuntamiento considera que la solicitud no se ajusta al planeamiento vigente, procederá a denegarla directamente sin necesidad de su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Si transcurridos dos meses desde que se presentó la solicitud el Ayuntamiento no hubiese remitido el expediente, el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

6. Recibido el expediente en la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo ésta lo someterá a información pública, mediante la inserción de anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja*, por plazo de veinte días.

7. Transcurridos tres meses desde la solicitud de autorización ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo sin que haya recaído resolución expresa, la autorización se entenderá estimada por silencio administrativo siempre que conste la realización del trámite de información pública.

8. El otorgamiento de la autorización no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquélla, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a la normativa municipal y al resto de la legislación sectorial aplicable.

9. La autorización a que se refiere este artículo lo será sin perjuicio de que también deba obtenerse licencia o autorización expedida por otros organismos públicos.

CAPÍTULO IV.
SUELO URBANIZABLE.

Artículo 54. Suelo urbanizable.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en los capítulos anteriores.

Artículo 55. Categorías de suelo urbanizable.

El Plan General Municipal podrá establecer las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

c. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores previstos por el Plan General Municipal para garantizar un desarrollo urbano racional.

d. Tendrán la consideración de suelo urbanizable no delimitado los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.

Artículo 56. Suelo urbanizable delimitado.

1. El Plan General Municipal establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no podrán ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial.

3. Entretanto, no podrán realizarse en ellos obras o instalaciones salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales.

Asimismo, y hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, solo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial. Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde la Administración actuante. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 57. Suelo urbanizable no delimitado.

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya delimitado mediante modificación del plan general o no se haya aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial en los términos del artículo 76, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

Artículo 58. Derechos de los propietarios en suelo urbanizable.

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.

2. En suelo urbanizable delimitado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su tramitación, del plan parcial preciso para ello.

Aprobado definitivamente el plan parcial, el ejercicio del derecho a urbanizar se realizará de acuerdo con los preceptos de esta Ley que rigen la ejecución del planeamiento.

3. En suelo urbanizable no delimitado los propietarios podrán promover su transformación en los términos previstos en la presente Ley.

Asimismo, tienen derecho a formular una consulta al Ayuntamiento correspondiente sobre la viabilidad de la transformación de un ámbito clasificado como suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 59. Consulta urbanística.

1. La consulta a que se refiere el artículo anterior se formulará mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento haciendo constar:

h. Delimitación gráfica del ámbito territorial al que se refiere.

i. Memoria justificativa de las características de la actuación prevista con indicación de su oportunidad, de las obras a acometer para la conexión con los sistemas generales, planificación indicativa de los plazos en que se desarrollará la actuación, así como cuantos otros extremos se considere conveniente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la consulta, resolverá motivadamente atendiendo a la adecuación de la propuesta con el modelo territorial diseñado, la oportunidad de la transformación del ámbito propuesto y cuantas otras cuestiones urbanísticas estime de interés, garantizando, en todo caso, un desarrollo urbano racional.

3. Si transcurrido dicho plazo no hubiese contestación expresa, se podrá dirigir la consulta a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá contestarla en el plazo de dos meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera contestado expresamente, se entenderá rechazada.

4. El contenido de la contestación a la consulta tendrá carácter vinculante para el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma durante un año a contar desde la notificación de la contestación a la consulta a quien la formuló.

Artículo 60. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

i. Ceder los terrenos destinados por el Plan General Municipal a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.

j. Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

   El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo:

   1. Municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes: el 25 % de la superficie total ordenada, se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior al 10 % de la superficie total ordenada.

2. Municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los veinticinco mil habitantes: el 15 % de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

3. Municipios cuya población no supere mil habitantes: el 10 % de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca. Su destino podrá ser genérico o podrá estar determinado por el plan parcial.

k. Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10 % del aprovechamiento medio del ámbito de referencia.

En los municipios cuya población supere los mil habitantes pero no supere los diez mil, dicho porcentaje podrá ser reducido discrecionalmente por los Ayuntamientos hasta el 5 %.

En los municipios cuya población no supere los mil habitantes, el porcentaje de cesión será el 5 %.

l. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

m. Costear y ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.

n. 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 o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General Municipal.

o. Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

2. En el suelo urbanizable no delimitado los propietarios deberán respetar las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico a la hora de promover su transformación. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación tendrán los deberes enunciados en el apartado anterior.

TÍTULO III.
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

CAPÍTULO I.
PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Artículo 61. Consideraciones generales.

1. La ordenación urbanística integral de los municipios se realizará mediante la aprobación del Plan General Municipal. El ámbito del Plan General Municipal será de uno o varios términos municipales.

2. Los Planes Generales Municipales clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establecerán las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

3. Cuando existan instrumentos de ordenación territorial, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquellos, con el alcance que en cada caso se establezca.

Artículo 62. Objeto.

Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico:

1. En suelo urbano, completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. En suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer, según sus categorías, la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los plazos para el desarrollo de actuaciones públicas y privadas.

   Asimismo, regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones en suelo urbanizable no delimitado.

3. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico en suelo no urbanizable preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 63. Determinaciones generales.

Los Planes Generales Municipales contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

n. Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.

o. Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.

p. Carácter público o privado de las dotaciones.

q. Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.

r. Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos,etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.

s. Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

t. Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

u. Integración ambiental y para la protección de la salud pública.

Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

p. Delimitación de su perímetro.

q. Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

r. Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.

s. Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.

t. Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

u. Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

v. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

w. Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.

Las dotaciones de los apartados c y d se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

Artículo 65. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

t. Cuando el Plan General Municipal prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, además de las determinaciones del artículo anterior, incluirá el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución, así como la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

u. Cuando el Plan General Municipal establezca áreas remitidas a planeamiento especial, contendrá las siguientes determinaciones:

1. Delimitación de su perímetro.

2. Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes unidades que se remitan.

3. Aprovechamiento objetivo, obtenido conforme a lo dispuesto en el artículo 125.1.

Artículo 66. Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.

1. En suelo urbanizable delimitado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

x. Delimitación de su ámbito.

y. Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.

z. Asignación de intensidades y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan.

aa. Trazado y características de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y demás servicios que prevea el plan.

bb. División del territorio en sectores para el desarrollo de planes parciales.

cc. Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 127.

2. Cuando las determinaciones del Plan General Municipal en esta clase de suelo superen lo señalado en el apartado anterior, regulando materias propias del planeamiento de desarrollo, tendrán únicamente carácter orientativo y no serán vinculantes para el plan parcial que posteriormente se dicte.

Artículo 67. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.

En suelo urbanizable no delimitado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

n. Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

o. Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5 % de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.

p. Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

Artículo 68. Determinaciones en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

p. Delimitación de su ámbito.

q. Régimen de protección y uso de cada categoría, con señalamiento de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas en razón de las específicas condiciones y características del territorio a que se refieran, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

r. Trazado y características de la red viaria pública así como del resto de infraestructuras básicas para la consecución de los objetivos propios del plan.

s. Establecimiento de las condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos.

t. Establecimiento de las condiciones de formación de núcleo de población.

Artículo 69. Vivienda de protección pública.

1. Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar una reserva para vivienda protegida de como mínimo el 30 % de las viviendas previstas por la ordenación urbanística en la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable.

2. No obstante en aquellos municipios con población inferior a los 5.000 habitantes y superior a los 1.000 se podrá fijar una reserva inferior aunque superior al 10 % en función de la actividad urbanística del municipio.

3. En los municipios con población inferior a 1.000 habitantes no será obligatorio realizar dicha reserva.

Artículo 70. Programación.

1. Los Planes Generales Municipales establecerán una programación para determinar la estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. En la programación se detallarán las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, fundamentalmente las que hacen referencia a la realización de los sistemas generales.

3. La programación podrá también establecer, con carácter indicativo, los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones de iniciativa particular.

Artículo 71. Estudio económico financiero.

1. El Plan General Municipal contendrá una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

2. En el supuesto de que se atribuya la financiación a Administraciones o entidades públicas distintas del municipio, se deberá contar con la conformidad de las mismas.

Artículo 72. Catálogos.

1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

2. Las determinaciones del planeamiento impedirán, en el entorno de dichas edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.

3. Las modificaciones de los catálogos se regirán por lo dispuesto en el artículo 105.3.

Artículo 73. Documentación.

Las determinaciones del Plan General Municipal a que se hace referencia en los artículos anteriores, se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido se fijará reglamentariamente:

j. Memoria y estudios complementarios.

k. Planos de información, ordenación del territorio y, en su caso, de gestión.

l. Normas urbanísticas.

m. Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

n. Programa de actuación.

o. Estudio económico y financiero.

p. Estudio de impacto ambiental.

CAPÍTULO II.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 74. Tipos de planes de desarrollo.

1. El Plan General Municipal se desarrollará, según los casos, mediante:

j. Planes parciales.

k. Planes especiales.

l. Estudios de detalle.

2. Asimismo podrán formularse directamente planes especiales sin que desarrollen el planeamiento municipal en los términos previstos en esta Ley.

SECCIÓN II. PLANES PARCIALES.

Artículo 75. Objeto y determinaciones.

1. Los planes parciales tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable delimitado, desarrollar el Plan General Municipal mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial.

No podrán aprobarse planes parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expedientes separados, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal. En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal, salvo lo dispuesto en el artículo 66.2.

2. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

j. Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General Municipal.

k. Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

l. Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y la división en unidades de ejecución.

m. Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo lasestablecidas en el artículo 60.

n. Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

   En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a:

   1. 10.000 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes.

   2. 7.500 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población no supere los veinticinco mil habitantes.

o. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.

p. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

q. Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.

r. Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

s. Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.

3. Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 76. Determinaciones para la incorporación de sectores de suelo urbanizable no delimitado.

Cuando los planes parciales incorporen al proceso de desarrollo urbanístico ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además de las determinaciones del artículo anterior, las siguientes:

e. Delimitación del sector o sectores que incorpore.

f. Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal, y la estructura general del territorio.

g. Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

h. En su caso, justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el convenio urbanístico, a que se refiere el artículo 115.2, que pudiera suscribirse.

SECCIÓN III. PLANES ESPECIALES.

Artículo 77. Contenido.

1. Podrán formularse planes especiales con carácter independiente o en desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento municipal.

2. Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de los correspondientes instrumentos de ordenación, y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

3. Los planes especiales de reforma interior, destinados al desarrollo de operaciones integradas de reforma interior, además de las previstas en el apartado anterior, contendrán las determinaciones siguientes:

j. Las previstas para los planes parciales, salvo que alguna de ellas fuera innecesaria por noguardar relación con la reforma.

k. Delimitación de las unidades de ejecución que se consideren necesarias.

l. Aprovechamiento medio del área a que se refiera.

m. Fijación de plazos y elección del sistema de actuación para su desarrollo.

4. En ningún caso los planes especiales podrán sustituir a los planes municipales, en su función de instrumentos de ordenación urbanística, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 78. Finalidades de los planes especiales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio y sin necesidad de previa aprobación del planeamiento municipal, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

p. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energías y otras análogas.

q. Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano y natural, para su conservación y mejora.

r. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento municipal podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

c. Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, de los sistemas generales de infraestructuras, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios de interés público y social.

d. Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos y protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

e. Reforma interior en suelo urbano para llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos o de otros fines análogos.

f. Desarrollo de obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

g. Ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura de planeamiento urbanístico, regulando la posibilidad de aprovechamiento privado y su vinculación a la prestación de servicios públicos o de interés público en los términos del artículo 40.

h. Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia de planeamiento o cuando éste no contuviese determinaciones detalladas y en ámbitos que constituyen una unidad que lo justifique, podrán formularse y aprobarse planes especiales con las siguientes finalidades:

a. Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b. Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

c. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 79. Patrimonio histórico y artístico.

1. La declaración de Bien de Interés Cultural con la clasificación de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Jardín Histórico, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica u otros de igual o similar naturaleza, determinará, cuando así lo disponga la legislación de patrimonio histórico y artístico de La Rioja, la obligación del municipio en que se encuentre de redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración.

2. No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando elplaneamiento municipal incorpore directamente las determinaciones propias de tales planes especiales.

SECCIÓN IV. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 80. 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 Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a. Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.

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

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

3. Los estudios de detalle no podrán:

a. Alterar el destino del suelo.

b. Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.

c. Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

d. Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

e. Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.

5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

CAPÍTULO III.
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

SECCIÓN I. ACTOS PREPARATORIOS.

Artículo 81. Apoyo a la redacción de los planes.

Todos tienen el deber de colaborar en la redacción del planeamiento urbanístico y facilitar, en su caso, el acceso a la documentación e información necesaria.

Artículo 82. Suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias.

1. La Administración competente para la aprobación inicial del Plan General Municipal podrá acordar, con anterioridad a ésta, la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en ámbitos determinados, con el fin de estudiar su formulación o reforma.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el *Boletín Oficial de La Rioja* y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad.

2. El acuerdo de aprobación inicial del Plan General Municipal determinará por sí solo la suspensión a que se refiere el párrafo anterior en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuando las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten:

a. Cambio en la clasificación de suelo.

b. Afectación de terrenos a sistemas generales.

c. Modificación de los usos globales admitidos en un sector.

d. Modificación de las condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación de una zona.

3. En los casos previstos en los apartados precedentes será necesario señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión confeccionando un plano de delimitación en el que quedarán grafiadas a escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

4. La suspensión a que se refiere el número 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 la modificación del régimen urbanístico y sus efectos se extinguirán definitivamente 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 del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese adoptado el acuerdo a que se refiere el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

5. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de tres años, por idéntica finalidad.

6. Acordada la suspensión o la aprobación inicial del plan que lleve consigo este efecto, la Administración competente ordenará la interrupción de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo y de otorgamiento de licencias, así como la notificación del acuerdo a quienes hubiesen formulado el planeamiento derivado en tramitación o tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

7. Quienes hubiesen formulado el planeamiento derivado en tramitación o tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la publicación de la suspensión, tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas e impuestos municipales.

8. La tramitación de planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico ámbitos de suelo urbanizable no delimitado se someterá al régimen de suspensión de licencias previsto en este artículo.

Artículo 83. Avance de planeamiento.

1. Previamente a la formulación de un Plan General Municipal o de su revisión, los Ayuntamientos podrán formular un avance, preparatorio de la redacción del plan definitivo, que contenga las líneas esenciales del planeamiento a elaborar y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

2. El avance se someterá a exposición pública al objeto de que los interesados puedan presentar, durante el plazo mínimo de un mes, sugerencias y en su caso, otras alternativas al modelo urbanístico propuesto por el plan. La exposición pública se anunciará en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en un periódico de difusión en el municipio.

SECCIÓN II. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Artículo 84. Formulación del Plan General Municipal.

1. El Plan General Municipal será formulado por el Ayuntamiento.

2. En el caso de que el Ayuntamiento no formulara el Plan General Municipal en el plazo señalado por el órgano autonómico competente, podrá éste disponer su formulación acordando lo procedente en cuanto a la redacción. Los gastos de formulación serán por cuenta de las entidades locales, salvo causa justificada en el expediente al efecto.

3. En ningún caso, los particulares podrán formular el Plan General Municipal o su revisión.

Artículo 85. Plan de conjunto.

1. Si las necesidades urbanísticas de una zona aconsejaren la extensión del planeamiento aotros términos municipales vecinos, se podrá disponer la formulación de un plan de conjunto, de oficio o a instancia de los municipios afectados.

2. Será competente para adoptar el acuerdo el titular de la Consejería con competencias en materia de urbanismo. Dicho acuerdo expresará la extensión territorial de los planes, el Ayuntamiento u organismo que hubiera de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.

3. Los municipios comprendidos en el plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren, sin perjuicio de que para la gestión del planeamiento aprobado pueda adoptarse cualquier forma de colaboración interadministrativa en los términos previstos en la legislación de régimen local.

Artículo 86. Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal.

1. Las Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal tienen por objeto establecer los objetivos de índole supramunicipal que habrán de alcanzar, desde la perspectiva de la ordenación del territorio y las políticas sectoriales con impacto en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refieran.

2. Las Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal tendrán el siguiente contenido:

a. Identificación de los municipios que constituyan su ámbito.

b. Infraestructuras, equipamientos y servicios que conforman la ordenación supramunicipal del ámbito a que se refieran.

c. Objetivos de carácter supramunicipal.

d. Criterios de coordinación general para los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios afectados.

e. Criterios para la clasificación o calificación del suelo en función de criterios supramunicipales.

3. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la redacción, a instancia de los Municipios interesados, de las Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico.

Asimismo, le corresponderá también su aprobación inicial, tras la que las someterá, simultáneamente, a información pública y audiencia de los Municipios afectados, por plazo de un mes.

Posteriormente, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponderá al mismo Consejero la aprobación definitiva de las Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal.

Artículo 87. Tramitación del Plan General Municipal.

1. Terminada la fase de elaboración del Plan General Municipal, el Ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública durante un mes, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en un diario de difusión local. Dicha información pública lo será también a efectos de su evaluación ambiental estratégica.

2. Simultáneamente se dará traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes para que puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que el Plan General Municipal puede tener sobre sus respectivos términos municipales.

Al mismo tiempo, en los supuestos de nueva redacción o de revisión, se remitirá el plan aprobado inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para su informe, tanto a efectos sustantivos como ambientales, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes salvo que la legislación sectorial establezca uno diferente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite.

3. El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información, aprobará el Plan General Municipal provisionalmente con las modificaciones que procediera. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.

4. Aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el órgano competente.

5. Previamente a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva se acordará, si procede, la Memoria Ambiental.

6. Cuando el plan afecte a varios municipios, será la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la encargada de la aprobación inicial y provisional.

Artículo 88. Aprobación definitiva del Plan General Municipal.

1. La aprobación definitiva del Plan General Municipal corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, salvo cuando se trate de municipios mayores de 25.000 habitantes o de un plan de conjunto de varios municipios, en que la competencia corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del Plan General Municipal en todos sus aspectos.

Si los Ayuntamientos colindantes discrepasen de la ordenación establecida en el Plan General Municipal, el órgano competente para la aprobación definitiva decidirá con respeto del principio de autonomía municipal y dentro del marco señalado en el párrafo siguiente.

3. Solo podrá suspenderse o denegarse, motivadamente, la aprobación definitiva del Plan General Municipal por incumplimiento de la legislación urbanística, de sus exigencias documentales y formales, por contradecir la legislación sectorial, así como por su inadecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o a las políticas de carácter supramunicipal en materia de vivienda, protección del medio ambiente y de la salud pública, infraestructuras, patrimonio cultural o cualesquiera otras en las que haya asumido competencia la Comunidad Autónoma de La Rioja, con el fin de garantizar el adecuado respeto a los principios de equilibrio territorial y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para aprobarla, sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 89. Formulación de planeamiento de desarrollo.

1. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle podrán ser formulados tanto por la iniciativa municipal como por la iniciativa privada.

2. A los efectos de esta Ley y sus normas de desarrollo se entenderán de iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por los particulares, las que puedan proponer cualesquiera Administraciones Públicas diferentes del propio Ayuntamiento, así como otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de ellas.

Artículo 90. Tramitación de planes parciales y planes especiales que desarrollen planeamiento urbanístico.

1. La tramitación de planes parciales y especiales que desarrollen determinaciones del planeamiento municipal se sujetará a las siguientes reglas:

a. La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo, durante un mes, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja* y, al menos, en un diario de difusión local.

Si hubiese algún municipio colindante con el ámbito afectado, se comunicará el acuerdo al Ayuntamiento correspondiente.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

b. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública o privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

c. Una vez otorgada la aprobación provisional, la aprobación definitiva corresponderá:

1.1 En municipios que superen los veinticinco mil habitantes, al Ayuntamiento previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.1 En municipios que no superen los veinticinco mil habitantes, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo se comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. El informe se entenderá favorable si no se produce en el plazo señalado, contado desde la recepción del expediente completo.

3. El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de tres meses se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

Artículo 91. Tramitación de planes especiales independientes y de planes especiales que desarrollen instrumentos de ordenación del territorio.

1. El procedimiento de aprobación de los planes especiales que no desarrollen planeamiento municipal será el establecido en el artículo 87 y la competencia para su aprobación definitiva la señalada en el artículo 88.

2. La tramitación de los planes especiales que desarrollen instrumentos de ordenación del territorio seguirá el procedimiento establecido en el artículo 90 con las siguientes especialidades:

a. La competencia para la aprobación inicial y la provisional corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

b. La competencia para su aprobación definitiva corresponderá al Consejero que ostente las competencias en materia de urbanismo.

c. El plazo para la aprobación definitiva será de dos meses a contar desde la adopción del acuerdo de aprobación provisional.

Artículo 92. Tramitación de estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente. Si el estudio de detalle fuese de iniciativa particular el plazo para acordar o denegar la aprobación inicial será de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

2. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días mediante anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja* y, al menos, en un diario de difusión local.

3. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

4. El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.

5. Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 93. Subrogación de la Comunidad Autónoma.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos para la aprobación inicial o provisional de los planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento municipal y de los plazos previstos para la aprobación inicial de los estudios de detalle, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo actuará por subrogación, previa petición de los interesados, aplicándose las siguientes reglas:

a. El plazo de aprobación inicial será de tres meses contado desde la presentación de la solicitud ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b. Los planes parciales y especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente si no se comunicase resolución expresa en el plazo de seis meses contados desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, o de tres mesesdesde la presentación de la solicitud correspondiente en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, siempre que en uno y otro caso se hubiera cumplimentado el trámite de información pública, que podrá realizarse por iniciativa privada en los términos previstos en esta Ley, al igual que la audiencia a los posibles interesados.

c. Los estudios de detalle se entenderán aprobados definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa, en virtud de subrogación por el órgano autonómico competente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el Registro de la solicitud de subrogación cuando el proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

d. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviera los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

   Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

SECCIÓN III. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

Artículo 94. Planes de iniciativa particular.

1. Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente, para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento municipal.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos cuando así se contemplase en el planeamiento municipal, con sujeción a los plazos previstos en el mismo.

3. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 95. Documentos.

Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener, además de la documentación general indicada en cada caso, los siguientes datos:

a. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b. Relación de 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 promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, con las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

f. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 96. Tramitación.

1. Los planes y los proyectos de iniciativa particular se presentarán ante el Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento general establecido para cada clase de documento en esta Ley, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

2. Si afectaren a varios municipios, se presentarán en la Consejería competente en materia de urbanismo y seguirán el procedimiento contemplado en el número anterior.

3. El acto de aprobación inicial podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPÍTULO IV.
EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES.

Artículo 97. Publicación y publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemplados en esta Ley, junto con el articulado de sus normas, se publicarán en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán públicos. Cualquier persona podrá consultarlos, sin necesidad de acreditar la condición de interesado, ante la Administración donde se hubiesen tramitado o aprobado definitivamente.

3. Las Administraciones competentes dispondrán las medidas necesarias para garantizar la efectividad de este derecho. A tal fin existirán copias a disposición de los interesados.

4. El texto íntegro de los planes así como su documentación gráfica se publicará en la página web del Gobierno de La Rioja de forma que puedan realizarse consultas con soporte, medios y aplicaciones electrónicas, informáticas y telemáticas.

Artículo 98. Ejecutividad del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

2. Cuando la aprobación definitiva se produzca por silencio, el acuerdo que constate la producción del silencio deberá publicarse en el *Boletín Oficial de La Rioja*, previa solicitud de los interesados.

Artículo 99. Declaración de utilidad pública.

La aprobación de planes urbanísticos y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 100. Obligatoriedad de los planes.

1. Los particulares, al igual que la Administración, 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. 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 101. Edificios fuera de ordenación.

1. El planeamiento urbanístico deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo, o, en su defecto, definir claramente los criterios necesarios para su determinación.

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que impliquen un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la aprobación del planeamiento.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

CAPÍTULO V.
VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES.

Artículo 102. Vigencia de los planes.

Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

Artículo 103. Revisión del planeamiento.

1. Se entiende por revisión del planeamiento municipal, 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.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del planeamiento se considerará como modificación del mismo.

3. En la revisión, la Administración pública competente ejercita de nuevo, en plenitud, la potestad de planeamiento.

4. Los planes municipales se revisarán en los plazos que en ellos se establezcan. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de los planes, previa audiencia de las entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

Artículo 104. Modificación del planeamiento.

1. El Plan General Municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general, sino al de su desarrollo.

2. Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 metros cuadrados por habitante.

3. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.

4. Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad.

5. Deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

6. Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b de la presente Ley.

7. No se consideran modificaciones del planeamiento general los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.

b. Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público, ni de equipamientos ni de dotaciones.

c. Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.

Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

1. El procedimiento de revisión o, en su caso, modificación del planeamiento deberá sujetarse a las reglas propias de la figura a que tales determinaciones y elementos correspondan, por razón de su rango o naturaleza.

Solamente se exigirá la redacción de un avance de planeamiento cuando se proceda a la revisión del Plan General Municipal.

2. En el supuesto previsto en el número 1 del artículo anterior se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo.

3. La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 106. Modificaciones del planeamiento general municipal promovidas por lainiciativa particular.

1. Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales del planeamiento general municipal.

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación de modificaciones promovidas por la iniciativa particular cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro, no haya recaído resolución expresa. En la tramitación de estos expedientes no procederá la subrogación por la Comunidad Autónoma, salvo que concurran razones de especial interés público y social que lo justifiquen.

Artículo 107. Revisión del programa de actuación.

Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del programa de actuación del Plan General Municipal, en los plazos establecidos por el propio planeamiento.

La revisión se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

CAPÍTULO VI.
NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

Artículo 108. Objeto.

Las Normas Urbanísticas Regionales tienen por objeto establecer, para la totalidad de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación.

Artículo 109. Efectividad.

Las Normas Urbanísticas Regionales se aplicarán:

1. Con carácter general, en todos aquellos municipios que no cuenten con planeamiento municipal.

2. Con carácter orientativo, para la redacción del planeamiento municipal que se formule con posterioridad a su entrada en vigor.

3. Con carácter complementario, en aquellos municipios que cuenten con Plan General Municipal, en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados por el mismo.

Artículo 110. Contenido.

Las Normas Urbanísticas Regionales contendrán las siguientes determinaciones:

a. Fines y objetivos de su promulgación.

b. Relaciones e incidencias con los instrumentos de ordenación del territorio.

c. Normas urbanísticas reguladoras de la protección, usos y aprovechamientos del suelo, y la edificación.

d. Medidas de protección urbanística del medio natural, histórico y cultural.

e. Identificación de los suelos que estén afectados por alguna legislación sectorial.

f. Definición de las condiciones que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las distintas áreas con problemática urbanística homogénea.

g. Criterios para la redacción del planeamiento municipal y estándares mínimos de calidad que deben ser cumplidos por los diversos instrumentos de planeamiento.

h. Previsiones mínimas para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

i. Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas de protección pública.

Artículo 111. Documentación.

Las Normas Urbanísticas Regionales contendrán los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración.

b. Planos de información y ordenación.

c. Normas de edificación para el suelo urbano.

d. Normas de protección para el suelo no urbanizable.

e. Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias normas.

Artículo 112. Elaboración y aprobación.

1. La formulación y aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al siguiente procedimiento:

a. La elaboración corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

b. La aprobación inicial corresponde al Consejo de Gobierno de La Rioja. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*, abriéndose simultáneamente un período de información pública y audiencia a las Entidades Locales y demás Administraciones públicas, por un plazo mínimo de un mes.

c. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

d. A la vista de los informes, y con las modificaciones que proceda, el Consejero competente en materia de urbanismo elevará el documento al Consejo de Gobierno de La Rioja para su aprobación definitiva, junto a la que se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

2. Toda modificación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al mismo procedimiento establecido en el número anterior de este artículo.

CAPÍTULO VII.
NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.

Artículo 113. Norma Técnica de Planeamiento.

1. La Norma Técnica de Planeamiento tendrá por objeto normalizar la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico estandarizando los conceptos generales, la terminología, la documentación que los integra, la cartografía utilizada y cualesquiera otras cuestiones de interés general que puedan considerarse en el ámbito técnico de elaboración de los planes.

2. La Norma Técnica de Planeamiento tendrá el siguiente contenido:

a. Definición de los conceptos habitualmente utilizados en la elaboración de las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento.

b. Configuración de las zonas de ordenación sobre la base del sistema de ordenación, tipología edificatoria y el uso global, sistematizando las diferentes alternativas.

c. Normalización de la documentación integrante del planeamiento municipal y de su presentación.

3. La Norma Técnica de Planeamiento se someterá a información pública por plazo de un mes y, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se aprobará por la Consejería competente en materia de urbanismo.

4. El carácter de la Norma Técnica de Planeamiento será el de recomendación, tanto para las Normas Urbanísticas Regionales como para los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico.

CAPÍTULO VIII.
LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Artículo 114. Definición y naturaleza.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja y los Ayuntamientos, en la esfera de sus respectivas competencias, podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios urbanísticos con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Estos convenios tendrán naturaleza jurídico-administrativa.

3. Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando las consecuencias de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes lo suscriben, que deberán prestar garantía o aval de las obligaciones que les incumban.

En el caso de la Administración es suficiente, a efectos de dicha garantía, la consignación presupuestaria en cuantía suficiente para hacer frente a sus obligaciones.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 115.3.

Artículo 115. Convenios de planeamiento.

1. Los convenios de planeamiento son aquellos cuyo objeto consiste en promover la aprobación o la modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. Cuando el convenio tenga por objeto el desarrollo de suelo urbanizable no delimitado en el planeamiento general, deberán indicarse las obras que hayan de realizar a su costa los particulares para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

3. Cuando la realización de un convenio exija la modificación del planeamiento, la Administración competente estará obligada a tramitarla, pero conservando, en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades de planeamiento por razones de interés público.

Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder.

4. El incumplimiento de las obligaciones asumidas dará lugar a las responsabilidades que se fijen en el convenio.

Artículo 116. Convenios de gestión.

1. Son convenios urbanísticos de gestión aquellos que tengan por finalidad fijar los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de su celebración, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. Cuando los particulares que suscriban el Convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la total responsabilidad del desarrollo de una unidad de ejecución, podrán definir su ejecución en todos los detalles, al margen incluso de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

4. El incumplimiento de las obligaciones asumidas dará lugar a las responsabilidades que se fijen en el Convenio. En todo caso, la Administración actuante podrá iniciar o proseguir la ejecución del planeamiento por los trámites previstos en el siguiente Título.

Artículo 117. Aprobación, publicación y registro de los convenios urbanísticos.

1. La negociación, celebración y cumplimiento de estos convenios urbanísticos se rige por los principios de transparencia y publicidad.

2. Previamente a su aprobación, el convenio urbanístico se someterá a un período de información pública por plazo de veinte días mediante la inserción de un anuncio en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en un diario de difusión local. Dicho anuncio identificará a quienes lo suscriban, su ámbito, terrenos a los que afecta, objeto y plazo de vigencia.

3. El Acuerdo de aprobación del convenio, que tendrá el contenido expresado en el número anterior, será publicado en el *Boletín Oficial de La Rioja* tras su firma por la Administración competente.

Igualmente se procederá a su depósito e inscripción en el Registro correspondiente, que deberá constituirse en cada Ayuntamiento. Reglamentariamente se determinará la organización y funcionamiento de dicho registro.

4. La competencia para la suscripción y registro de los convenios realizados por la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja se sujetará a lo dispuesto en su propia normativa.

TÍTULO IV.
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 118. Finalidad.

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización.

Artículo 119. Competencia.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde a los municipios, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

2. Los particulares podrán participar en dicha ejecución a través de los procedimientos establecidos en esta Ley.

Artículo 120. Sociedades urbanísticas.

1. Las entidades locales y demás Administraciones públicas podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas para la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, en especial la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. La Administración podrá ofrecer, sin licitación, la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir, a todos los propietarios afectados. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que acepten participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

Artículo 121. Presupuesto de la ejecución.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que sea exigible según las distintas clases de suelo.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General Municipal, si éste contuviera su ordenación pormenorizada. En su defecto, se precisará la aprobación de un plan especial o estudio de detalle.

3. En suelo urbanizable, se requerirá la previa aprobación del plan parcial del sector correspondiente.

4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de planes especiales.

Artículo 122. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo ni de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan.

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación debidamente referenciado, planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto.

4. En su tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

Artículo 123. Unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución, salvo en el caso de obras o actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. En suelo urbanizable delimitado y en suelo urbano no consolidado todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución.

3. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas.

4. Justificadamente, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas.

Artículo 124. Procedimiento de delimitación.

1. El Plan General Municipal delimitará las unidades de ejecución en que se divide el suelo urbano no consolidado, salvo lo dispuesto en el artículo 65.b. Los planes parciales realizarán esa función para el sector o sectores que desarrollen.

2. Corresponderá a los Ayuntamientos modificar las unidades de ejecución ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados.

En dicha tramitación se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas para la aprobación de los estudios de detalle.

CAPÍTULO II.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 125. Aprovechamiento objetivo y subjetivo.

1. El aprovechamiento objetivo expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado.

2. El aprovechamiento subjetivo expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, que los propietarios de los terrenos podrán incorporar a su patrimonio previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

3. Se considera uso característico de cada ámbito el predominante según la ordenación urbanística. En suelo urbanizable y en áreas remitidas a plan especial en suelo urbano no consolidado estará referido a usos globales. En unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado estará referido a usos pormenorizados.

Artículo 126. Coeficientes de homogeneización.

1. Para que el aprovechamiento pueda expresarse por referencia al uso característico, el planeamiento fijará coeficientes de homogeneización que expresen el valor relativo entre dicho uso y los restantes, motivándose su procedencia y proporcionalidad en función de las circunstancias concretas del municipio.

2. Si el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo tuviera entre sus previsiones la construcción de viviendas de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándole el coeficiente de homogeneización que justificadamente exprese su valor en relación con el característico del ámbito en que esté incluido.

3. La ponderación relativa a usos pormenorizados que el planeamiento de desarrollo determine, según lo dispuesto en el artículo 75.2.b de esta Ley, deberá ser proporcionada a los coeficientes de homogeneización señalados para los usos globales.

Artículo 127. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio se calculará conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes a este artículo con el fin de garantizar el cumplimiento del principio de equidistribución entre los propietarios, por el aprovechamiento subjetivo que les corresponde y los costes generados por el desarrollo urbano, asegurando, en todo caso, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas por la operación.

2. El aprovechamiento medio de un área remitida a planeamiento especial en suelo urbano no consolidado, así como el aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado se obtiene mediante la división del aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos en ella comprendidos entre su superficie.

3. El aprovechamiento medio de un sector de suelo urbanizable es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a todas las unidades de ejecución incluidas en el sector entre su superficie total. En municipios cuya población se sitúe entre mil y diez mil habitantes, el aprovechamiento medio de estos sectores no podrá ser inferior en más de un veinticinco por ciento del más alto de los mismos.

4. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calcula dividiendo la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores en que estuviera dividido entre su superficie total.

5. Para el cálculo del aprovechamiento medio definido en los párrafos anteriores se computarán los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos. Por el contrario, no se incluirán en la superficie a computar a que se refieren los párrafos anteriores los terrenos afectos a dotaciones de carácter general o local ya existentes que hubieran sido obtenidos por cesión gratuita.

6. Cada nuevo sector que se delimite en suelo urbanizable no delimitado constituirá un ámbito independiente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, que no podrá exceder del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado definido por el planeamiento.

Artículo 128. Atribución del aprovechamiento subjetivo.

1. En suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario coincide con el objetivo establecido en el planeamiento.

2. En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario es el resultado de aplicar a la propiedad aportada:

d. El noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del área remitida a planeamiento especial si se trata de municipios con población superior a diez mil habitantes.

e. Si el municipio tiene una población superior a mil pero inferior a diez mil habitantes, ese porcentaje oscilará entre el noventa y el noventa y cinco por ciento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44.3.c de esta Ley.

f. Si el municipio no supera los mil habitantes el porcentaje será en todo caso del cien por cien.

3. En suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario es el resultado de aplicar a la propiedad aportada:

v. El noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado si se trata de municipios con población superior a diez mil habitantes.

w. Si el municipio tiene una población superior a mil pero inferior a diez mil habitantes, ese porcentaje oscilará entre el noventa y el noventa y cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60.1.c de esta Ley.

x. Si el municipio no supera los mil habitantes el porcentaje será en todo caso del noventa y cinco por ciento del aprovechamiento medio del sector.

4. Cuando se delimite un sector en suelo urbanizable no delimitado el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultado de aplicar al aprovechamiento medio del sector los porcentajes expresados en el párrafo anterior en función de la población del municipio.

5. Tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable el resto del aprovechamiento corresponde a la Administración actuante.

Artículo 129. Diferencias de aprovechamiento.

1. Cuando el aprovechamiento objetivo de una unidad de ejecución supere el aprovechamiento medio del sector, en el caso de municipios cuya población no supere los diez mil habitantes o del sector que se incorpore al proceso urbanizador desde el suelo urbanizable no delimitado, o cuando dicho aprovechamiento objetivo supere el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, el excedente corresponderá a la Administración, que lo destinará a compensar a los propietarios de unidades de ejecución deficitarias.

2. Los titulares de los aprovechamientos subjetivos compensados participarán en los beneficios y cargas de la unidad de ejecución que se les asigne en la proporción correspondiente a dicho aprovechamiento.

3. En defecto del mecanismo de compensación diseñado en el párrafo primero de este artículo, cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a una unidad de ejecución sea inferior a su aprovechamiento subjetivo, la Administración podrá:

x. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual a la del aprovechamiento subjetivo deficitario, sufragando ella misma la diferencia resultante.

y. Abonar en metálico, previa valoración pericial, el valor del aprovechamiento subjetivo excedente.

CAPÍTULO III.
SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

SECCIÓN I. NORMAS COMUNES.

Artículo 130. Clases de sistemas.

Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante cualesquiera de los siguientes sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación y agente urbanizador.

Artículo 131. Elección del sistema.

1. La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualesquiera de los otros sistemas de actuación.

2. La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución en el artículo 124.

3. La delimitación de unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico no tendrá el efecto de dar por comenzado el procedimiento de equidistribución correspondiente. Dicho procedimiento se entenderá iniciado con la realización del primer acto formal previsto para la aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación.

Artículo 132. Sustitución del sistema de compensación.

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo de un año desde la delimitación, los propietarios que representen más del 50 % de la superficie de la unidad presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema en otro caso y quedando legitimada la actuación del agente urbanizador. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución.

2. Cuando en una unidad de ejecución desarrollada por compensación no se estén cumpliendo en plazo los deberes legales, el Ayuntamiento acordará la sustitución del sistema, previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de veinte días, excepto lo previsto para el sistema de agente urbanizador.

3. No regirá lo previsto en el número anterior cuando el incumplimiento de los plazos fuera imputable a la Administración actuante.

Artículo 133. Bienes de dominio público.

1. Cuando en una unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico corresponderá a la Administración titular de los mismos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público no se compute a efectos de edificabilidad.

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, la Administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 134. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización serán sufragados por los propietarios y demás interesados. Las Administraciones quedan eximidas de participar en dichos gastos por razón del aprovechamiento que, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, les corresponde.

2. En los gastos de urbanización se comprenden los siguientes conceptos:

v. El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería y mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación y refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas o entidades suministradoras, conforme a las correspondientes reglamentaciones.

w. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones, exigidas por la ejecución de los planes.

x. Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos, incluidos los de arrendamiento, derecho de superficie u otras ocupaciones, así como por el cese de actividades o traslados.

y. El coste de los planes derivados del planeamiento municipal y de los proyectos de urbanización, y los gastos originados por la compensación y la reparcelación.

z. Todos aquellos que resulten necesarios para la urbanización del ámbito.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en proporción suficiente para compensarlos.

SECCIÓN II. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 135. Definición.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan, a su costa, la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan. Deben, además, constituirse en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Artículo 136. Tramitación de los estatutos y bases de la Junta de Compensación.

1. Los propietarios que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de ejecución presentarán en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación ante la Administración actuante.

2. En el plazo máximo de tres meses desde su presentación, la Administración actuante acordará la aprobación inicial de los proyectos de estatutos y bases, y su sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El acto de aprobación se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja* y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, a efectos de audiencia, por igual plazo desde la notificación.

3. Transcurridos tres meses desde que se hubieran presentado los proyectos de estatutos y bases sin haberse comunicado a los promotores el acuerdo de aprobación inicial, éstos podrán solicitar de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la subrogación en la tramitación del sistema, que se sustanciará conforme a lo establecido en esta Ley para los estudios de detalle.

4. Vencidos los plazos de alegaciones, la Administración actuante aprobará definitivamente, en el plazo máximo de tres meses, los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren, designando su representante en el órgano rector de la Junta.

Los estatutos y bases de actuación se entenderán aprobados por el transcurso de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa.

5. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el *Boletín Oficial de La Rioja*, y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento en escritura pública.

Artículo 137. Incorporación y exclusión del sistema.

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los Acuerdos de la Junta de Compensación y de la Administración actuante.

2. Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta de Compensación que no deseen participar en el sistema, podrán dirigirse a la Administración actuante antes de la fecha en que se apruebe el Proyecto de Compensación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, de la que quedarán excluidos desde el mismo día de la presentación de la solicitud sin que ello implique la paralización del sistema.

3. En este supuesto, la Administración actuante deberá iniciar el ejercicio de su potestad expropiatoria por el procedimiento de urgencia en el plazo máximo de tres meses.

Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiario.

Artículo 138. Proyecto de compensación.

1. Con sujeción a los criterios establecidos en las Bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de compensación.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción en el Registro de la Propiedad del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación.

No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados podrán adoptarse criterios diferentes, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La tramitación del proyecto de compensación se someterá al procedimiento previsto para la reparcelación.

Artículo 139. Procedimiento conjunto.

1. Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de estatutos y bases de actuación y de compensación y, en su caso, el proyecto de urbanización.

2. Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo deberá procederse a la constitución de la Junta.

Artículo 140. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.

3. Un representante de la Administración actuante formará parte, en todo caso, del órgano rector de la Junta.

4. Los acuerdos de la Junta de Compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los estatutos exijan una mayoría cualificada.

5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante.

Artículo 141. Transmisión de los terrenos.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad, en la forma establecida por la legislación estatal.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

3. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

4. A las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta por aportación de los propietarios de la unidad, en caso de que así lo dispusieran los estatutos, y a las adjudicaciones de solares que se realicen en favor de los miembros de la Junta, se les aplicarán las exenciones tributarias que establece la legislación estatal o autonómica correspondiente.

Artículo 142. Responsabilidad de la Junta y de sus miembros.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a solicitud y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

SECCIÓN III. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Artículo 143. Definición.

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 la unidad de ejecución, 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 de la Administración actuante, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 144. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos 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 145. Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución 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 actuante.

3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 146. Tramitación.

1. 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 de la unidad de ejecución.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación, tendrán derecho a ser resarcidos del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas e impuestos municipales.

3. El procedimiento se iniciará con la formulación del proyecto de reparcelación:

dd. Por los propietarios que representen más de la mitad de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

ee. Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados,cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcare, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.

4. Los proyectos se aprobarán inicialmente por la Administración actuante en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

5. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. Si transcurridos dos meses desde la adopción del acuerdo de aprobación inicial no se hubiese efectuado este trámite, podrá promoverse por la iniciativa privada en los términos previstos en esta Ley.

6. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurran las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad de la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Artículo 147. Reglas para la reparcelación.

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

q. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

r. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

s. 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.

t. En los supuestos contemplados en el apartado c, si los gastos producidos por cumplimiento de los deberes de urbanización dentro de los plazos establecidos al efecto resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, darán lugar a indemnización por parte de la Administración, siempre que esté acreditado haberlos ejecutado a su costa.

u. Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecte a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

   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.

v. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

w. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán pro indiviso a los mismos. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

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.

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:

u. Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

v. Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a sus derechos en la reparcelación, sea inferior al 15 % de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 148. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

q. 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.

r. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

s. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Artículo 149. Reparcelación económica.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al planeamiento, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.

2. En este caso, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 150. Normalización de fincas.

1. La normalización de fincas procederá, siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al 15 % ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se acordará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados, con trámite de audiencia a los mismos por plazo de quince días.

Artículo 151. Supletoriedad de las normas sobre expropiación forzosa.

Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

SECCIÓN IV. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Artículo 152. Determinaciones generales.

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen. También podrá elegirse este sistema cuando exista una situación objetiva que origine una grave dificultad para la ejecución del plan mediante cualesquiera de los restantes sistemas de actuación.

2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

4. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta. En este segundo caso la competencia para la aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta corresponderá al Ayuntamiento, cuyo acuerdo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Artículo 153. Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación por la que se rija la Administración actuante y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 154. 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 misma las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

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 de La Rioja*. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la resolución expropiatoria, por parte de los propietarios de los bienes liberados, determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

SECCIÓN V. EL SISTEMA DE AGENTE URBANIZADOR.

Artículo 155. El sistema de agente urbanizador.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable incluyendo, en su caso, la formulación del correspondiente plan parcial, podrá llevarse a cabo mediante el agente urbanizador, que podrá no ser el propietario del suelo.

2. El agente urbanizador es el responsable de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante, seleccionado en pública concurrencia en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. La determinación de la ejecución mediante el sistema del Agente Urbanizador se realizará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de parte interesada, en cualquiera de los siguientes supuestos:

m. Cuando así se determine en el planeamiento urbanístico o en la delimitación de la unidad de ejecución.

n. Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131.1, la Administración actuante estime conveniente la adopción de este sistema para facilitar la actuación urbanizadora.

o. Cuando haya transcurrido un año desde que fuera delimitada la unidad o unidades de ejecución y no se hayan tramitado por los propietarios o la Administración actuante los correspondientes instrumentos de ejecución, equidistribución o urbanización.

p. Cuando no se haya presentado a su tramitación por los propietarios el correspondiente plan parcial para el desarrollo del suelo urbanizable dentro del año siguiente al de la entrada en vigor del Plan General Municipal.

4. Durante el primer año a contar desde la determinación de este sistema de actuación los propietarios que representen más del treinta por ciento de la superficie afectada, podrán presentar ante la Administración actuante el Programa de Actuación Urbanizadora. Transcurrido dicho plazo podrán presentarlo terceros no propietarios.

Artículo 156. Programa de Actuación Urbanizadora.

1. El Programa de Actuación Urbanizadora es el instrumento que concreta y organiza la actividad de ejecución por el sistema del agente urbanizador.

2. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser promovido y formulado por cualquier persona, física o jurídica, con independencia de que ostente la condición de propietario de los suelos a desarrollar. Asimismo, también podrá ser formulado por la Administración Pública.

3. Quienes pretendan promover un Programa de Actuación Urbanizadora podrán formular consultas ante cualquier Administración sobre el contenido del programa a elaborar. También tendrán acceso a la información y documentación que obre en los archivos administrativos conforme a la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas. Cuando afecte a suelo urbanizable no delimitado podrán formular también la consulta a que se refiere el artículo 59 de esta Ley.

4. El Programa de Actuación Urbanizadora contendrá los siguientes documentos:

t. Delimitación del ámbito a que afecta.

u. Cuando afecte a suelo urbano no consolidado, documento expresivo de la asunción detallada establecida por el Plan General Municipal o, en su caso, propuesta de plan especial que ordene detalladamente la unidad o unidades de ejecución a que se refiere.

v. Cuando afecte a suelo urbanizable, propuesta de plan parcial que ordene, y en su caso previamente delimite, el sector a que se refiere.

w. Previsión de los gastos de urbanización, presupuesto de ejecución material y costes de los proyectos y direcciones de obra.

x. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y, en su caso, acuerdos alcanzados sobre disposición de terrenos en pago de las cuotas de urbanización.

y. Retribución del agente urbanizador por los gastos de urbanización y gestión.

z. Relación de los solares que habrán de ser adjudicados al agente urbanizador por los propietarios que opten por la cesión como modo de retribución.

aa. Plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, que no podrá exceder de cuatro años.

bb. Garantía provisional que prestará el agente urbanizador y que no podrá ser inferior al dos por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras.

cc. Otros compromisos asumidos por el agente urbanizador a su costa.

Artículo 157. Presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

1. Presentada ante la Administración actuante la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora, comprensiva de los documentos expresados en el artículo anterior, el órgano competente podrá requerir, en su caso, que se subsane o complete la documentación presentada; en su caso podrá denegar la tramitación por razones de legalidad o por no haber transcurrido los plazos señalados en los apartados c y d del artículo 155.3, o bien podrá continuar con la tramitación de la solicitud.

2. Transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma, a través de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, continuando la tramitación.

Artículo 158. Información pública y alternativas técnicas.

1. El Programa de Actuación Urbanizadora se someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncios en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en uno de los diarios de ámbito regional, y se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

2. Si durante el período de información pública algún interesado manifiesta su voluntad de proponer alternativas técnicas al programa de actuación presentado, se habilitará un plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la terminación del período de información pública, para su presentación.

3. Aceptadas o rechazadas las propuestas en los términos previstos en el artículo 157.1, se someterán a información pública las propuestas técnicas alternativas por plazo de un mes.

4. Los propietarios que representen más del treinta por ciento de la superficie afectada podrán hacer suyo el Programa de Actuación Urbanizadora presentado en los mismos términos y con las mismas garantías que se hubiesen exigido. En este caso se deberá compensar al promotor inicial en todos los gastos que, debidamente acreditados, hayan sido necesarios para la formulación de su propuesta.

Esta opción no procederá cuando el promotor inicial represente a propietarios que ostenten un porcentaje de la superficie afectada superior al de quienes pretendiesen asumirla.

Artículo 159. Selección del Programa de Actuación Urbanizadora y adjudicación de la condición de agente urbanizador.

1. La Administración actuante, informadas las alegaciones presentadas, seleccionará la propuesta que estime más conveniente considerando los siguientes criterios:

i. Alternativa en la que se concrete la mayor disponibilidad de terrenos. En caso de que estuviesen adheridos a la propuesta propietarios que superen el treinta por ciento de la superficie afectada, la propuesta tendrá carácter preferente.

j. Ámbito al que se refiere.

k. Idoneidad de la ordenación urbanística propuesta en caso de que implique la necesaria tramitación de planeamiento de desarrollo.

l. Menor impacto ambiental de la actuación propuesta.

m. Calidad de la urbanización.

n. El menor coste de ejecución material de la urbanización tratándose de calidades similares.

o. Incremento del suelo para dotaciones públicas o para la construcción de viviendas de protección pública.

p. La menor retribución del urbanizador.

q. Garantías y compromisos del urbanizador.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración actuante, motivadamente, podrá adoptar alguna de las siguientes posiciones:

n. Introducir las modificaciones que estime convenientes.

o. Rechazar todas las iniciativas presentadas, con devolución de la garantía a que se refiere el artículo 156.4.i, por considerar que ninguna ofrece la base adecuada para ejecutar la urbanización del terreno, resolviendo no desarrollar la actuación urbanizadora, promover su ejecución sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante los sistemas de actuación directa previstos en esta Ley cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos.

3. La adjudicación de la condición de agente urbanizador se efectuará a favor del proponente seleccionado una vez que éste haya aceptado las modificaciones que, en su caso, haya resuelto introducir la Administración. Dicha adjudicación se notificará a los propietarios de los terrenos afectados.

No obstante, el adjudicatario podrá renunciar a la propuesta si supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por cualquier otra causa, no justificada, conllevará la pérdida de la garantía provisional aportada.

En caso de renuncia se procederá a la selección de un nuevo adjudicatario.

4. El plazo para que la Administración actuante resuelva sobre la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de la condición de agente urbanizador será de dos meses a contar desde la terminación del último período de información pública.

Transcurrido dicho plazo sin que haya pronunciamiento expreso, si se hubiese presentado una única propuesta se entenderá aceptada, salvo que contenga determinaciones contrarias a la Ley o al planeamiento urbanístico, pero si existiesen varias alternativas se entenderán todas ellas rechazadas.

Artículo 160. El contrato de agente urbanizador.

1. El de agente urbanizador es un contrato administrativo especial de los contemplados en la Legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas y se regirá por las normas contenidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo, y supletoriamente por lo dispuesto en la Ley estatal.

2. Una vez seleccionado el agente urbanizador, se procederá al otorgamiento del contrato con la Administración actuante, por el que se regulen las relaciones entre ambos.

3. En el contrato se harán constar las condiciones, compromisos y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora. Asimismo, se fijará la garantía que el agente urbanizador deberá prestar para su cumplimiento, que no podrá ser inferior al diez por ciento del coste material de las obras de urbanización, y las penalizaciones a que se someta en caso de incumplimiento.

4. La Administración podrá modificar, por razones de interés público, el contrato con el agente urbanizador, debiendo mediar la correspondiente compensación si se viera afectado el régimen financiero del contrato.

5. Serán causas de resolución del contrato, sin perjuicio de las que pueda prever el pliego de condiciones, las siguientes:

s. El incumplimiento de los plazos para ejecutar la urbanización.

t. Las modificaciones que supongan alteraciones de, al menos, el veinte por ciento del presupuesto de ejecución material.

Artículo 161. Facultades y obligaciones del agente urbanizador.

1. El agente urbanizador tiene las siguientes facultades:

i. Instar de la Administración correspondiente la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo que sea necesario para la ejecución del Programa de actuación Urbanizadora.

j. Someter a aprobación administrativa el proyecto de urbanización y, a falta de acuerdo con los propietarios afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa.

k. A exigir su retribución y compensación en los términos que expresa el artículo siguiente.

l. Proceder a la ocupación de los terrenos incorporados a la actuación, sujetos a reparcelación y los que sean necesarios para el desarrollo de las infraestructuras de urbanización en los términos previstos en la legislación general.

m. Manifestar su oposición a la edificación de las parcelas resultantes hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, salvo que se acredite que el titular de la parcela ha contribuido proporcionalmente a las cargas de urbanización, que se garantice la urbanización simultánea a la edificación y que no se impida el normal desarrollo del resto del programa de Actuación Urbanizadora.

2. El agente urbanizador se obliga:

d. A la formulación de los planeamientos de desarrollo que sean necesarios para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora y a su sometimiento a la Administración competente.

e. A instar de la Administración la aprobación de los actos administrativos necesarios para la ejecución.

f. A la ejecución de la urbanización.

g. A cumplir a su costa los compromisos asumidos que excedan de los deberes de los propietarios.

h. A informar puntual y documentadamente a los propietarios sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir, así como del grado de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden o condición impuesta por la Administración actuante sin justificación legal adecuada.

Artículo 162. Retribución del agente urbanizador.

1. Los propietarios afectados están obligados a satisfacer proporcionalmente al agente urbanizador los costes de la urbanización. Para ello podrán cooperar mediante la aportación de sus fincas originarias con arreglo a las dos siguientes modalidades:

d. Abonando en metálico y como retribución en favor del agente urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan.

e. Mediante cesión de terrenos edificables, en cuyo caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior. La diferencia será la retribución del agente urbanizador.

2. Procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora en los siguientes supuestos:

f. Cuando así se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora.

g. Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico al agente urbanizador y a la Administración actuante, de forma que quede constancia de dicha solicitud, dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el Agente Urbanizador.

h. Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al agente urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. El agente urbanizador, para percibir sus retribuciones, ha de asegurar, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solares las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantía suficiente a juicio de la Administración conforme a las siguientes reglas:

e. Cuando la retribución sea en metálico deberá prestar aval o fianza cada vez que exija una cuota, sin que pueda exigirlas mientras no esté justificada la realización y pago de las obras.

f. Cuando la retribución consista en la adjudicación de solares la garantía consistirá en la afección de las fincas al deber de urbanizar, por lo que la resolución del contrato determinará que las fincas reviertan a sus primitivos dueños.

4. Sin perjuicio de las demás medidas que puedan resultar de aplicación, el agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el apartado anterior adeudará a la Administración actuante:

f. En caso de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del que corresponda a las obras realizadas.

g. Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, una vez aplicado el interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

5. El agente urbanizador tiene la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales señalados por la legislación estatal.

Artículo 163. El agente urbanizador de titularidad pública.

La Administración actuante podrá, en cualquier momento, formular un Programa de Actuación Urbanizadora, en cuyo caso el sistema tendrá las siguientes peculiaridades:

d. La propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora se someterá a información pública por una sola vez.

e. La Administración actuante será retribuida mediante la adjudicación de solares que se incorporarán al patrimonio público de suelo; justificadamente, podrá optar por su retribución económica mediante cuotas de urbanización.

f. La adjudicación de las obras de urbanización se regirá por la legislación vigente en materia de contratos de las administraciones públicas.

g. Los propietarios tendrán los mismos derechos y deberes que frente al agente urbanizador privado.

CAPÍTULO IV.
OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.

SECCIÓN I. MODALIDADES.

Artículo 164. Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado se obtendrán:

d. Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución.

e. Mediante ocupación directa, asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias en suelo urbanizable. En este caso, si la compensación no se realiza en el ámbito del correspondiente sector, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

f. Mediante permutas de terrenos o asignación de aprovechamientos urbanísticos en otros sectores, unidades de ejecución o ámbitos delimitados diferentes a aquellos en que se encuentren las fincas permutadas o en virtud de las que se asignaron los correspondientes aprovechamientos.

g. Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 165. Dotaciones locales.

En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de las unidades de ejecución en que se incluyan.

Artículo 166. Dotaciones en el suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación o por ocupación directa.

Artículo 167. Cesión obligatoria y gratuita.

1. La cesión obligatoria y gratuita de terrenos se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos de equidistribución correspondientes.

2. Los terrenos afectos a dotaciones no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos, por ministerio de la Ley, a la Administración competente para la implantación del uso que proceda.

SECCIÓN II. LA OCUPACIÓN DIRECTA.

Artículo 168. Concepto.

1. Se entiende por ocupación directa, la ocupación de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento correspondiente al titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

Artículo 169. Procedimiento.

1. La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

e. Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos. A continuación durante el plazo de un mes los interesados podrán alegar lo que estimen conveniente a sus derechos.

f. La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta en la que la Administración actuante hará constar al menos:

    1. Lugar y fecha de otorgamiento.

    2. Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

    3. Superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que le correspondan.

    4. Unidades de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

g. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

2. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2 anterior.

3. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración, en los términos establecidos por la legislación estatal.

4. Simultáneamente a la inscripción a que se refiere el número anterior, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación, todo ello de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal.

Artículo 170. Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios afectados por la ocupación directa tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente a la unidad de ejecución en que hubieren sido integrados.

2. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento de redistribución, los interesados podrán advertir a la Administración actuante de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

3. A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que el Ayuntamiento la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado Provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio correspondiente. La valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

CAPÍTULO V.
LA EXPROPIACIÓN POR RAZÓN DE URBANISMO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 171. Supuestos expropiatorios.

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

g. Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la unidad de ejecución correspondiente.

h. Para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la actuación por unidades de ejecución o por ocupación directa.

i. Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

j. Para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

k. Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

l. En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 172. Constitución de servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un plan no sea necesaria la expropiación del dominio y baste la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se llegase a acuerdo con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa, siempre que el

justiprecio que proceda abonar no exceda de la mitad del importe correspondiente a la expropiación completa del dominio.

2. Cuando hubiese que modificar o suprimir servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la legislación expropiatoria.

Artículo 173. Prohibición de construcciones.

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 174. Plazo.

1. La expropiación forzosa deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde la producción del supuesto determinante de su aplicación, salvo que el plan prevea un plazo superior.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación, los interesados podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, en los mismos términos establecidos en relación con la ocupación directa prevista en el artículo 170.

SECCIÓN II. EXPROPIACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

Artículo 175. Expropiación por incumplimiento de la función social.

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o, en general, de los deberes urbanísticos básicos, y especialmente en los supuestos de parcelaciones ilegales. En este último caso, del justiprecio se deducirá el importe de la multa que pudiera corresponder.

Artículo 176. Destino de la edificación.

1. Los Ayuntamientos que dispusieran de patrimonio municipal del suelo incluirán en el mismo las parcelas expropiadas por incumplimiento del deber de edificar.

2. En su caso, en el plazo de seis meses desde la expropiación, el Ayuntamiento resolverá sobre el modo de llevar a cabo la edificación, que habrá de iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución, con destino de los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas de protección pública, o, cuando ello no resulte conveniente, a otros fines de interés social.

3. Lo establecido en los números anteriores se aplicará asimismo al patrimonio regional del suelo

TÍTULO V.
LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

SECCIÓN I. CONSTITUCIÓN, BIENES INTEGRANTES Y DESTINO.

Artículo 177. Constitución.

Los Ayuntamientos que dispongan de planeamiento municipal deberán constituir su respectivo patrimonio municipal del suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Artículo 178. Naturaleza.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales, y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente económico, se destinarán a los fines establecidos en el artículo 181 de esta Ley.

Artículo 179. Bienes integrantes.

Integrarán el patrimonio municipal del suelo los bienes inmuebles de titularidad municipal que teniendo ya naturaleza patrimonial, resulten clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones o permutas, ya sea en terrenos o en metálico, a resultas de expropiaciones urbanísticas de cualquier clase o del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 180. Reservas de terrenos.

1. Los Planes Generales Municipales podrán establecer sobre suelo clasificado como urbanizable no delimitado o no urbanizable genérico, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.

2. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

3. Los terrenos así obtenidos pasarán a integrarse en el proceso urbanizador en la siguiente revisión que se realice del Plan General Municipal.

Artículo 181. Destino.

Los bienes y fondos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán a las siguientes finalidades:

g. Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones Públicas.

h. Conservación o mejora del Medio Ambiente, protección del Patrimonio Histórico Artístico y renovación del Patrimonio Urbano.

i. Actuaciones públicas para la urbanización y ejecución, en su caso, de sistemas generales, dotaciones, servicios y equipamientos públicos locales o generales.

j. Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio municipal de suelo.

k. Creación de suelo para el ejercicio de actividades empresariales compatibles con el desarrollo sostenible.

l. A la propia planificación y gestión urbanística incluido el pago en especie mediante permutas o compensaciones de los terrenos destinados a actuaciones contempladas en el presente artículo.

m. La participación en entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.

n. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

o. Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

SECCIÓN II. CESIONES.

Artículo 182. Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el artículo anterior, serán enajenados en virtud de concurso, de acuerdo con los siguientes criterios:

y. Su precio no podrá ser inferior al valor señalado por la legislación urbanística.

z. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

aa. Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar los terrenos directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo a lo dispuesto en el pliego de condiciones.

2. No obstante, el Ayuntamiento podrá enajenar mediante subasta los terrenos del patrimonio municipal del suelo cuando el planeamiento urbanístico les atribuya una finalidad incompatible con los fines señalados en el artículo anterior.

Artículo 183. Cesiones gratuitas.

1. En casos justificados, podrán los Ayuntamientos ceder terrenos del patrimonio municipal del suelo gratuitamente o por precio inferior al del valor del suelo que legalmente les corresponda para ser destinado a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones previstas en el artículo anterior.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también los Ayuntamientos ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Artículo 184. Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos y la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, entre sí o respecto de las restantes entidades que integran el sector público local o autonómico, podrán permutar o transmitirse directamente y a título gratuito u oneroso terrenos, incluso del patrimonio municipal del suelo, con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario y otras instalaciones o edificaciones de uso público o interés social.

Artículo 185. Derecho de superficie.

1. Los Ayuntamientos podrán constituir derechos de superficie en terrenos del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

2. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirán por lo dispuesto en los artículos anteriores para los diversos supuestos.

CAPÍTULO II.
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 186. Objeto.

1. A fin de incrementar los patrimonios públicos del suelo, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquéllos y, en general, intervenir en el mercado inmobiliario, los municipios y el Gobierno de La Rioja, podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y de edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. En la propia delimitación se deberá establecer expresamente por la Administración actuante el ámbito material para el ejercicio de los derechos previstos en el número anterior, según se extienda a los siguientes supuestos:

z. Terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o en construcción.

aa. Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación.

bb. Terrenos destinados a la construcción de viviendas acogidas a protección pública.

3. No obstante lo establecido en el número anterior, en las áreas sujetas a procesos integrales de renovación o reforma interior, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de inmuebles.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos previstos en este artículo será de diez años, salvo que al delimitarse el área respectiva se fijara otro menor.

6. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas acogidas al régimen de protección pública, se regirá por la normativa específica en materia de vivienda.

Artículo 187. Requisitos de la delimitación de las áreas.

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el propio Plan General Municipal o de conjunto, o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. También podrá llevarse a cabo en los Planes de Ordenación de las Zonas de Interés Regional.

2. En cualquier caso, la delimitación de áreas requerirá:

aa. Memoria justificativa de su necesidad, los objetivos a conseguir y la justificación del ámbito concreto delimitado, así como la relación de bienes y propietarios afectados.

bb. Notificación personal a los propietarios afectados realizada durante el período de información pública.

cc. Remisión al Registro de la Propiedad de copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación de bienes y propietarios afectados.

Artículo 188. Procedimiento.

1. A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes incluidos en dichas áreas deberán comunicar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha comunicación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

3. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, cuando no se hubiese producido la comunicación prevenida en el número uno anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma o se hubiese efectuado la transmisión con antelación al término del plazo en que podía ejercitarse el derecho de tanteo, los adquirentes de bienes incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán comunicar a la Administración actuante la transmisión efectuada, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizase.

La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto en un plazo de sesenta días naturales desde la recepción de dicha comunicación.

4. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho. El pago se realizará en metálico o, con el

acuerdo del transmitente, mediante la adjudicación de terrenos o cualquier otra figura jurídica admitida en Derecho.

5. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración actuante de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad denegarán, respectivamente, la formalización en escritura pública y la inscripción de las transmisiones previstas en este capítulo cuando no se acrediten debidamente las comunicaciones a que hacen referencia los números anteriores.

A tal efecto, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad correspondiente copia certificada de los planos que reflejen la delimitación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

CAPÍTULO III.
EL PATRIMONIO REGIONAL DE SUELO.

Artículo 189. Constitución y fines.

1. La Comunidad Autónoma podrá constituir, mantener y gestionar su propio Patrimonio Regional de Suelo.

2. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar técnica y económicamente la ordenación del territorio, poniendo a disposición el suelo preciso para la realización de actuaciones, obras e instalaciones de interés regional.

Artículo 190. Bienes integrantes.

1. El patrimonio regional del suelo estará integrado por aquellos terrenos clasificados en el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable o no urbanizable que la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación a dicho patrimonio.

2. Asimismo, se integrarán en este Patrimonio, los obtenidos como consecuencia de la cesión de aprovechamiento que resulte de la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio en los términos previstos en la presente Ley, ya sea en terrenos o en metálico.

3. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá establecer en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley, y sobre suelo urbanizable no delimitado y no urbanizable genérico, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio regional del suelo. Dicha delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

Artículo 191. Remisión al patrimonio municipal del suelo.

En todo lo demás, serán de aplicación al patrimonio regional del suelo las reglas establecidas en el capítulo I de este título.

TÍTULO VI.
EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 192. Actos sujetos.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo, tales como:

p. Las parcelaciones urbanísticas.

q. El cerramiento de fincas.

r. Los movimientos de tierras.

s. Las actividades extractivas de minerales.

t. Las obras de nueva planta.

u. La modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes.

v. La primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.

w. La demolición de construcciones.

x. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúe en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 193. Régimen.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico vigente en el momento de la resolución.

2. Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Ayuntamiento conforme a la competencia y procedimiento que determine la normativa vigente en materia de Administración Local.

3. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

4. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 194. Proyecto técnico y visado.

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas deberán presentarse acompañadas de proyecto técnico redactado, de acuerdo con el planeamiento vigente, por profesional competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

2. Los colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán en conocimiento de la Administración competente dicha sospecha.

3. En el caso de obras del Estado, autonómicas o de los organismos de ellos dependientes, así como de los municipios, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcionarial entre la Administración y el profesional competente, bastará la intervención de la oficina de supervisión de proyectos o la aprobación técnica de la entidad correspondiente.

Artículo 195. Plazo de resolución y efectos del silencio administrativo.

1. Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes en el de tres meses.

El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia de que, si así no lo hiciera y se tratare de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. Presentado el documento corregido no podrán señalarse nuevas deficiencias salvo que éstas se refieran a aspectos indebidamente

subsanados o a elementos nuevos introducidos en el proyecto sobre los que no hubiese existido un pronunciamiento previo.

2. Cuando sea necesario solicitar informes a organismos sectoriales éstos deberán emitirse en el plazo de diez días, sin perjuicio del que se exija en la legislación sectorial. Transcurridos los plazos sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite y podrán proseguirse las actuaciones.

3. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 196. Actos u obras promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo promovidos por las Administraciones públicas estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo las obras públicas de interés general de la Comunidad Autónoma.

Se considerarán obras públicas de interés general de la Comunidad Autónoma de La Rioja aquéllas que ésta realice, en el ejercicio de sus propias competencias, destinadas al desarrollo y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y a la construcción o acondicionamiento de infraestructuras básicas de uso y dominio público, tales como carreteras, obras hidráulicas, de energía o de transporte, etc. No obstante, el ayuntamiento interesado dispondrá del plazo de un mes para informar tales proyectos y actuaciones con relación al planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera evacuado el informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto.

Cuando la obra pública de interés general de la Comunidad Autónoma resulte disconforme con el planeamiento urbanístico deberá modificarse éste o recogerse en la primera revisión del mismo.

2. Cuando las obras requieran licencia municipal pero razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento del proyecto de obra, para que en el plazo de un mes comunique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado a la Consejería competente en materia de urbanismo, que lo elevará al Consejo de Gobierno de La Rioja. Éste decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la iniciación del procedimiento de alteración del planeamiento municipal, conforme a lo previsto en esta Ley.

4. Las obras que realice la Administración del Estado, a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se regirán por su legislación específica.

CAPÍTULO II.
DEBER DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 197. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 198. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. Los Ayuntamientos u otros organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en planeamiento urbanístico alguno.

2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3. Los propietarios de bienes catalogados podrán solicitar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 199. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

bb. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 % del valor actual del edificio o planta afectadas, excluido el valor del terreno.

cc. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

dd. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por eláAyuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

CAPÍTULO III.
EDIFICACIÓN FORZOSA.

Artículo 200. Obligación de edificar.

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento, y en su defecto, en el de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el número anterior, deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y en su defecto, en el de tres años contados desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediante causa justificada, por un período máximo igual a los mismos.

4. Se entiende por edificaciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Artículo 201. Registro de Solares.

1. Los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes crearán un Registro de Solares, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

2. Los restantes municipios, sin perjuicio de la posibilidad de crear el registro a que se refiere el apartado anterior, podrán, en los mismos casos, expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con lo previsto en los artículos 175 y 176 de esta Ley.

Artículo 202. Inclusión en el Registro.

El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en los artículos siguientes.

Artículo 203. Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo deálicitación que resulte de la valoración del inmueble.

2. Si la subasta fuese declarada desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 %.

3. Si la segunda subasta también quedase desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio municipal del suelo por el precio de licitación de la segunda subasta.

4. El precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.

Artículo 204. Cese de efectos.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera realizado los trámites correspondientes, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 205. Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa a que se refiere este capítulo, quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirles el desarrollo adecuado para su normal terminación.

2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

CAPÍTULO IV.
PARCELACIONES.

Artículo 206. Definición.

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 207. Indivisibilidad de parcelas.

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible en los siguientes casos:

cc. Cuando la superficie construible que se edifique sea la correspondiente a toda la superficie de suelo de la parcela.

dd. Cuando la superficie construible que se edifique corresponda a sólo una parte de la superficie de suelo y la parcela restante sea inferior a la parcela mínima.

3. Los Notarios y Registradores, cuando proceda, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 208. Régimen.

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. Queda prohibida en suelo no urbanizable la realización de parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 209. Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación se someterán al régimen de las licencias urbanísticas previsto en esta Ley, con las especialidades establecidas en los números siguientes.

2. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En dichas solicitudes será necesario también presentar un plano, a escala adecuada, de las fincas resultantes de la parcelación.

3. Corresponde al órgano competente del Ayuntamiento conforme a la legislación en materia de régimen local, resolver sobre el otorgamiento de la licencia, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

Artículo 210. Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

TÍTULO VII.
DISCIPLINA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 211. Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

y. Si las obras o los usos fueran incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, a costa del interesado.

z. Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa, si así no lo hiciera o si la licencia fuera denegada.

2. Cuando las obras de edificación o el uso del suelo o del subsuelo se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la obra a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras o usos del suelo de que se trate, o en caso de ser conformes con la legislación urbanística aplicable, solicite la preceptiva licencia en el plazo de dos meses.

Artículo 212. Obras y usos terminados, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiese concluido una obra o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

ee. Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.

ff. Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa del interesado.

2. Si se hubiere concluido una obra o un uso del suelo o del subsuelo contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, y previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la obra a la licencia u orden de ejecución, o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la preceptiva licencia en el plazo de dos meses.

3. Si la edificación o uso del suelo o del subsuelo se realizare sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección, el Ayuntamiento adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno.

4. Cuando el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable al interesado.

Artículo 213. Compatibilidad con sanciones.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 214. Subrogación autonómica.

La Comunidad Autónoma podrá subrogarse en las competencias municipales reguladas en los artículos anteriores, si, requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no adoptare las medidas previstas en el plazo de un mes, a contar desde el requerimiento.

Artículo 215. Suspensión de licencias.

1. El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichas resoluciones constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. Dentro de los tres días siguientes se dará traslado de dicho acuerdo al órgano judicial competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 216. Revisión de oficio.

1. Las licencias, órdenes de ejecución o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo, dentro de los plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley de Bases de Régimen Local.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

CAPÍTULO II.
RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 217. Definición.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

Artículo 218. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves las que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones, equipamientos o suelo no urbanizable especial.

Constituye también infracción muy grave la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la aprobación del planeamiento y del proyecto de urbanización exigibles.

3. Son infracciones graves las que, no estando incluidas en el número anterior, vulneren normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

4. Son infracciones leves las que no tengan el carácter de graves o muy graves y, en todo caso, la ejecución de obras o el uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con la legislación y el planeamiento urbanístico, así como el incumplimiento del deber de conservación previsto en esta Ley.

5. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 219. Prescripción.

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescribirán a los cuatro años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 220. Personas responsables.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones, serán sancionados el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:

ee. El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

ff. Los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado.

4. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

5. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 221. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

dd. Las infracciones leves con multa de trescientos a tres mil euros.

ee. Las infracciones graves con multa de tres mil euros y un céntimo de euro hasta treinta mil euros.

ff. Las infracciones muy graves con multa de treinta mil euros y un céntimo de euro hasta trescientos mil euros.

2. Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Se considerará como circunstancia atenuante haber corregido la situación creada, y como circunstancia agravante la desatención a los requerimientos efectuados por la Administración para la paralización de las obras y la restauración del orden urbanístico.

3. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su cuantía máxima. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su cuantía mínima.

4. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauracióndel orden urbanístico arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

5. El cumplimiento de las obligaciones que se impongan en las resoluciones a que se refieren los artículos 211 y 212 dentro del plazo otorgado para ello podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un cincuenta por ciento del importe de la sanción principal. Corresponderá acordar la condonación así como su importe al órgano que haya dictado la resolución sancionadora.

Artículo 222. Competencias sancionadoras.

1. Corresponde al Alcalde sancionar por las infracciones leves y al Ayuntamiento Pleno por las graves y muy graves, salvo en el caso de Logroño, en que corresponderá a la Junta de Gobierno Local de acuerdo con lo previsto en la legislación básica de régimen local.

2. El Director General competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá subrogarse, para las infracciones graves y muy graves, en las competencias municipales, cuando tras requerir al órgano competente del Ayuntamiento para que incoe el expediente sancionador, éste no lo tramitara o lo mantuviera paralizado por más de seis meses.

3. En todo caso, cuando la Comunidad Autónoma ejerza por subrogación o directamente competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística, corresponderá al Director General con competencias en materia de urbanismo ejercer la potestad sancionadora.

4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

Artículo 223. Multas coercitivas.

1. Cuando el obligado no repare el daño causado o no dé cumplimiento en forma y plazo a lo establecido en la resolución o requerimiento previo correspondiente, el órgano competente para sancionar podrá acordar la imposición de multas coercitivas en los supuestos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Las multas coercitivas podrán ser reiteradas por lapsos de tiempo no inferiores a un mes.

3. La cuantía de las multas coercitivas, que no podrá exceder de dos mil euros, se fijará teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

ff. El retraso en el cumplimiento de la obligación de reparar.

gg. La existencia de intencionalidad o reiteración en el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

hh. La naturaleza de los perjuicios causados.

4. En caso de impago por el obligado, el importe de las multas coercitivas podrá exigirse por vía de apremio.

5. Las multas coercitivas serán compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse.

CAPÍTULO III.
INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 224. Competencias.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración local y autonómica, dentro de las competencias que esta Ley les atribuye, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el ejercicio de las más altas funciones inspectoras en la materia.

A tal fin, designará a los funcionarios que tendrán encomendado el ejercicio de estas funciones, extendiendo la correspondiente acreditación oficial.

3. En el ejercicio de funciones inspectoras por la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, las entidades locales vendrán obligadas a prestar la colaboración necesaria para el ejercicio de su función.

Artículo 225. Funciones de los inspectores urbanísticos.

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en el ámbito de sus competencias, el desempeño de las siguientes funciones:

x. La investigación y comprobación del cumplimiento de la legalidad urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

y. La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.

z. La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

2. El ejercicio de las funciones inspectoras no podrá comportar disminución alguna de los derechos que corresponden a los propietarios conforme a la legislación urbanística.

Artículo 226. Facultades de los inspectores urbanísticos.

1. Para el ejercicio de sus funciones, los inspectores urbanísticos, previa exhibición de la acreditación oficial cuando así se les requiera, tendrán las siguientes facultades:

w. Entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esta función sea necesaria la entrada en un domicilio se solicitará la oportuna autorización judicial.

x. Podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

2. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

CAPÍTULO IV.
PLANES ESPECIALES DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 227. Objeto de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Los Planes Especiales de Regularización Urbanística tienen por objeto establecer las condiciones para legalizar, por parte de la Administración, las ocupaciones del suelo desarrolladas al margen de la legalidad urbanística que sean susceptibles de ajustarse a ésta, con la colaboración de los particulares afectados.

Artículo 228. Terrenos que no pueden ser objeto de regularización.

En ningún caso podrá procederse a la regularización en los siguientes casos:

t. Actuaciones que se hayan desarrollado en suelo que tenga naturaleza de dominio público.

u. Actuaciones que se hayan desarrollado en terrenos considerados inadecuados en la estrategia regional adoptada.

v. Actuaciones que ocupen cualquier terreno considerado no regularizable por razón de su emplazamiento, del peligro para las personas que pueda derivarse de su regularización, de la desproporción de los costes de ejecución de la urbanización o de cualquier otra causa debidamente justificada.

Artículo 229. Aplicación y disciplina.

La aplicación de lo previsto en este Capítulo se hará sin perjuicio de la imposición cuando proceda de las sanciones reguladas en la legislación urbanística o de cualquier otra medida de disciplina urbanística.

Artículo 230. Delimitación del área objeto de regularización.

El espacio territorial afectado por la regularización cumplirá las siguientes condiciones:

q. El área que se delimite comprenderá todo el suelo ocupado por las parcelaciones.

r. Tendrá una extensión tal que permita el cumplimiento del conjunto de los deberes de ordenación y dotación de la totalidad de la superficie afectada, la distribución de beneficios y cargas y, en su caso, los deberes de cesión.

s. Podrán integrarse excepcionalmente en el área los terrenos que, aun no perteneciendo a ella, sean necesarios para la ubicación de infraestructuras.

t. Como regla general, se incluirán solamente parcelas edificadas cuya construcción presente mínimas condiciones de vivienda. Sólo se admitirá la inclusión de parcelas no edificadas cuando éstas queden incluidas en el interior de conjuntos construidos, y forzosamente hayan de pasar ante sus líneas de fachada todas las instalaciones urbanísticas cuya implantación se contemplaen el correspondiente instrumento de planeamiento necesario para la regularización.

Artículo 231. Solicitud para la declaración de área de regularización urbanística.

1. Los propietarios, de más del 50 % del suelo que se pretende regularizar, podrán solicitar al Ayuntamiento o a la Comunidad Autónoma la tramitación del expediente para la declaración de área de regularización urbanística.

2. La solicitud deberá ir acompañada de los documentos que prueben la propiedad de los terrenos y de una memoria razonada acerca de la viabilidad de la regularización del área, en función del cumplimiento efectivo de los requisitos exigidos en esta Ley.

3. La documentación necesaria que debe acompañar la solicitud será al menos la siguiente:

dd. Plano o planos a escala adecuada, con expresión exacta del área que se pretende delimitar, de los predios existentes y del estado de su propiedad, las características de la edificación, los usos del suelo y la relación con las infraestructuras territoriales existentes.

ee. Memoria informativa del estado de la parcelación, con la justificación específica de la oportunidad de la solicitud.

ff. Análisis del impacto territorial de la urbanización, con la valoración de su incidencia y las medidas correctoras, en su caso, necesarias.

gg. Compromiso escrito de los propietarios de prestar el aval o garantía que en su caso se establezca.

Artículo 232. Tramitación de la declaración.

1. El Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, examinada la solicitud, aprobará inicialmente el expediente, si así lo juzgara conveniente, exponiéndose al público durante veinte días, y se notificará a los solicitantes y al resto de propietarios, cuya existencia conste a la Administración.

2. El acuerdo de aprobación sobre la regularización, no vinculará al Ayuntamiento a los efectos de los futuros pronunciamientos que deba adoptar en el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, y no responderá tampoco de los posibles gastos que puedan recaer en el futuro sobre los propietarios de las parcelas y que se produzcan como consecuencia del desarrollo de los correspondientes procedimientos administrativos.

3. En el acuerdo de aprobación inicial se contendrán las siguientes determinaciones:

r. La delimitación territorial concreta sobre la que debe desarrollarse el proceso de regularización, con indicación de las parcelas afectadas.

s. Los plazos para la formulación del Plan Especial de Regularización Urbanística, con indicación de quién debe proceder a su formulación.

t. Las garantías que deban prestar los particulares como condición previa de la aprobación del plan.

u. El sistema que se seguirá para la ejecución del plan y, en caso excepcional los términos de la colaboración económica, técnica y administrativa por parte del Ayuntamiento.

4. A la vista de los resultados de la información pública, el Ayuntamiento ratificará la delimitación del área, introduciendo las modificaciones que estime oportunas, remitiendo el expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo para que proceda a la declaración de área de regularización urbanística.

Artículo 233. Declaración de área de regularización urbanística.

La declaración de área de regularización urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. El acuerdo deberá publicarse en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

Artículo 234. Efectos de la declaración de área de regularización urbanística.

1. La declaración de área de regularización urbanística determinará la necesidad de proceder a la redacción del correspondiente Plan Especial de Regularización Urbanística.

2. Paralelamente y de forma simultánea se procederá a la tramitación de la modificación o revisión del correspondiente planeamiento municipal y, en su caso, de instrumentos de ordenación del territorio, que recoja la previsión de que un área irregularmente utilizada pueda ser susceptible de regularización.

Artículo 235. Plan Especial para la Regularización Urbanística.

1. El Plan Especial de Regularización Urbanística es un instrumento de planeamiento mediante el cual se ordenan, programan y proyectan las intervenciones dotacionales precisas paraque se alcancen las condiciones urbanísticas, sanitarias y de infraestructuras necesarias para que el conjunto de edificación concentrada en suelo no urbanizable responda a las exigencias que esta Ley prevé para los terrenos considerados como urbanos.

2. Como regla general, contendrán los proyectos necesarios para la ejecución de obras de dotación de infraestructuras y servicios.

3. Deberán justificar expresamente en su memoria, su compatibilidad, coherencia e incidencia sobre el planeamiento municipal.

4. La formulación de los planes especiales correrá a cargo de quien así se señale en el acuerdo de aprobación inicial. Como regla general, la redacción deberá corresponder a los propietarios de los terrenos, quienes podrán constituir para ello una asociación.

Artículo 236. Contenido de los Planes Especiales de Regularización.

Los Planes Especiales de Regularización Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

p. Delimitación de su ámbito territorial.

q. Trazado y características de la red viaria con expresión pormenorizada de alineaciones y rasantes.

r. Asignación de usos pormenorizados a las diferentes parcelas y edificaciones.

s. Como mínimo se preverá una reserva de cesión del 15 % de la superficie total del suelo parcelado, independientemente del suelo destinado a viales. Este suelo podrá destinarse a albergar equipamientos públicos e infraestructuras.

t. La reserva deberá situarse de forma preferente en el suelo parcelado, pudiendo localizarse fuera del ámbito delimitado cuando esto no fuera posible, debidamente justificado.

u. Deberá contemplar como parte de la ejecución del Plan Especial, la adecuación y el uso de estos suelos como espacios libres, zonas verdes u otros usos cuya finalidad sea corregir los efectos de la agresión territorial y restablecer la calidad medioambiental originaria, aun cuando no estén al

servicio del área, corriendo a cargo de los propietarios el coste del ajardinamiento y la adecuación de los terrenos.

v. Determinación de los deberes y derechos de los propietarios, que aparecerán en las ordenanzas de uso del suelo y edificación de forma coherente con el régimen concreto establecido en el planeamiento municipal.

w. Trazado y características de todos los servicios e instalaciones necesarios de acuerdo con los estándares establecidos al efecto por el planeamiento municipal.

x. Relación, a nivel de proyecto de obras, de las intervenciones necesarias para la implantación o modificación de los servicios a que se hace referencia en el punto anterior, resolviendo el enlace de todos los servicios y comunicaciones con los existentes en el territorio.

y. Sistema de ejecución para la realización de la urbanización y plazos y cumplimiento de las obligaciones contraídas con mención expresa de las consecuencias de su incumplimiento.

z. Evaluación económica y financiera de las actuaciones y obras previstas y, en su caso, programación de las diferentes etapas necesarias para su ejecución.

aa. El Plan Especial contendrá expresamente las garantías y compromisos que acompañarán a la ejecución de la urbanización y a su conservación. Salvo convenio expreso en el que participe la Administración, la conservación y mantenimiento de la urbanización deberá corresponder a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 237. Formulación y tramitación de los Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Los Planes Especiales de Regularización Urbanística deberán ser formulados en los plazos establecidos en la aprobación de las áreas de regularización urbanística.

La tramitación del Plan Especial seguirá los mismos trámites que esta Ley establece para los planes especiales que no desarrollan determinaciones del planeamiento municipal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Estrategia Territorial de La Rioja.

El Gobierno remitirá al Parlamento de La Rioja el proyecto de Estrategia Territorial de La Rioja en el plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Carácter mínimo del régimen legal del suelo no urbanizable.

Las limitaciones establecidas en esta Ley relativas al régimen de protección del suelo no urbanizable tienen el carácter de norma mínima.

Tanto los instrumentos de ordenación del territorio como el planeamiento urbanístico podrán establecer condiciones de protección superiores para zonas específicas del suelo no urbanizable en atención a sus especiales características y condiciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Actividades y usos en suelo no urbanizable derivadas de instrumentos de ordenación del territorio.

En el caso en que las actividades y usos a desarrollar en suelo no urbanizable sean objeto de una Zona de Interés Regional o de un Proyecto de Interés Supramunicipal no será de aplicación el procedimiento regulado en el artículo 53.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Actualización de sanciones.

Se autoriza al Gobierno de La Rioja para actualizar periódicamente el importe de las sanciones contempladas en esta Ley, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo, teniendo en cuenta el Índice General de Precios al Consumo (IPC).

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Cartografía.

Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo aprobar la reglamentación que permita normalizar la elaboración de la cartografía de utilidad urbanística con el fin de posibilitar que la reproducción en soporte digital de los documentos de planeamiento esté coordinada en toda la Comunidad Autónoma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Información pública y audiencia a los interesados por iniciativa privada.

1. En los supuestos en los que la Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de información pública por iniciativa privada, se aplicarán las siguientes reglas:

u. Los promotores del trámite anunciarán la convocatoria de información pública, por el plazo aplicable, en el *Boletín Oficial de La Rioja*, precisando el carácter con el que actúan, los trámites realizados y la identificación del Ayuntamiento donde podrá consultarse la documentación y al que los comparecientes en el trámite habrán de dirigir sus alegaciones. Se remitirá una copia de la convocatoria al Ayuntamiento.

v. El secretario municipal tendrá la obligación de disponer lo necesario para la efectiva consulta pública de la documentación disponible en el Ayuntamiento durante el plazo señalado para la información pública.

w. Los comparecientes en el trámite podrán presentar sus alegaciones ante el Ayuntamiento con arreglo a la legislación en materia de procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento certificará las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de todas ellas y de su certificación a los promotores.

x. Los promotores acreditarán la realización del trámite de información pública por iniciativa privada mediante la copia de la convocatoria publicada y la certificación administrativa acreditativa de las alegaciones, así como la copia de las que se hubiesen presentado, a lo que podrán acompañar sus propias observaciones.

2. En los supuestos en que la Ley prevé que los particulares puedan promover el trámite de audiencia de los interesados se aplicarán las mismas reglas establecidas en el párrafo anterior, con la salvedad de que la convocatoria será notificada a los interesados por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Adaptación del planeamiento urbanístico vigente.

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente Ley se hubiesen adaptado ya a las determinaciones de la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la nueva Ley dentro de los cuatro años siguientes a su entrada en vigor.

2. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente Ley no hubiesen adaptado sus previsiones a la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la actual en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor.

3. En tanto no se proceda a su adaptación, se aplicarán las determinaciones del planeamiento vigente que no sean contrarias a esta Ley.

4. Cuando existan circunstancias que así lo aconsejen, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá ordenar anticipadamente la adaptación del planeamiento a lo dispuesto en esta Ley.

5. Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos 1 y 2 de esta disposición transitoria, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo no podrá aprobar definitivamente modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento no adaptados que persigan un cambio en la clasificación de suelo o un cambio de zonificación que suponga incremento de la densidad de población.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Criterios de equivalencia para el planeamiento no adaptado a la Ley 10/1998, de 2 de julio.

En los Municipios pendientes de adaptar las previsiones de su planeamiento urbanístico a las previsiones de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se aplicarán los siguientes criterios de equivalencia entre las distintas clases de suelo:

n. El suelo urbano existente se regirá por lo dispuesto en esta Ley.

o. El suelo no urbanizable existente se regirá por las disposiciones de esta Ley.

p. El suelo urbanizable programado existente así como el suelo apto para urbanizar, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable delimitado.

q. El suelo urbanizable no programado existente se regirá por las disposiciones de esta Ley relativas al suelo urbanizable no delimitado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Municipios sin planeamiento.

1. Los municipios que a la entrada en vigor de la presente Ley carezcan de planeamiento urbanístico deberán, en el plazo de tres años, redactar y someter a la aprobación de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, su Plan General Municipal.

2. Hasta el momento de la aprobación definitiva de tales instrumentos de planeamiento se regirán por las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Regionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Instrumentos de Ordenación del Territorio.

1. Los instrumentos de ordenación territorial aprobados a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán vigentes, en tanto no resulten contrarios a sus previsiones, hasta su modificación, sustitución o extinción, de conformidad con la misma.

2. El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja continuará en vigor hasta tanto se apruebe la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja. Esta Directriz deberá aprobarse dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

3. Las Normas Urbanísticas Regionales continuarán en vigor en tanto no contradigan lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. El Gobierno de La Rioja procederá a su adaptación y revisión dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Planeamiento en tramitación. balloon1balloon1

1. Los periodos de información pública a que haya de someterse cualquiera de los instrumentos urbanísticos en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley tendrán la duración a la que se refiere el nuevo texto legal.

2. El planeamiento urbanístico en tramitación que no haya sido objeto de aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley deberá adaptar su contenido a las nuevas previsiones.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Procedimientos de gestión.

1. Los instrumentos de redistribución de beneficios y cargas aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose con arreglo a la normativa anterior, salvo que, por incumplimiento de los plazos previstos, el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sometimiento al régimen establecido por esta Ley.

2. Los plazos previstos para la aplicación del sistema de agente urbanizador comenzarán a contarse, en todo caso, desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Autorizaciones en suelo no urbanizable.

Las solicitudes de autorización de usos y actividades en suelo no urbanizable iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa vigente en el momento de la solicitud.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. Planes Especiales de Regularización Urbanística.

Las medidas de regularización urbanística previstas en el Capítulo IV del Título VII serán aplicables a acciones urbanísticas iniciadas con anterioridad al 1 de enero de 1998.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

1. Se deroga expresamente la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan a la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley 8/1995, de 2 de mayo, del Deporte de La Rioja.

El artículo 10 de la Ley 8/1995, de 2 de mayo, del Deporte de La Rioja, quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 10. Planeamiento urbanístico.

1. Los municipios de la Comunidad Autónoma de La Rioja deberán prever en sus respectivos instrumentos de planificación urbanística la reserva de espacios o zonas destinadas a infraestructura deportiva.

2. Corresponde a los Ayuntamientos, en todo caso, asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística en materia de reserva de espacios y zonas deportivas, de acuerdo con las necesidades de los habitantes y las posibilidades del medio natural.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Estándares en suelo urbanizable delimitado.

El Gobierno de La Rioja podrá modificar mediante Decreto, y con carácter general, los estándares previstos en el artículo 60.1.b de esta Ley. En cualquier caso, deberá garantizarse un estándar mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda destinado a zonas verdes o espacios libres de uso y dominio público.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Derecho supletorio del Estado.

Hasta la aprobación del Reglamento de desarrollo de la presente Ley, resultarán de aplicación con carácter supletorio, en la medida en que no se opongan a sus determinaciones, las siguientes normas:

i. El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado mediante Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

j. El Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado mediante Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

k. El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

l. El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

m. El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno de La Rioja a dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. Publicación y entrada en vigor.

1. La presente Ley se publicará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Estatuto de Autonomía, en el *Boletín Oficial de La Rioja* y en el *Boletín Oficial del Estado*.

2. La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el *Boletín Oficial de La Rioja*.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos cumplan y cooperen al cumplimiento de la presente Ley y a los Tribunales y Autoridades la hagan cumplir.

En Logroño, a 2 de mayo de 2006.

El Presidente,
Pedro Sanz Alonso.