I. Comunidad Autónoma

1. Disposiciones Generales

Presidencia

14161 Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Exposición de motivos

Uno.- La Ley 2/2004, de 24 de mayo, de Modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia en su disposición final primera autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de un año desde su entrada en vigor, apruebe un texto refundido que se extienda a la regularización, aclaración y armonización de los textos legales citados y de la modificación introducida por la Ley 2/2002, de 10 de mayo.

La finalidad perseguida en el texto refundido ha sido contribuir a la seguridad jurídica que se ve reforzada con la incorporación en un texto único de las modificaciones que se han producido en la Ley 1/2201, de 24 de mayo, lo que permitirá una rápida y efectiva interpretación y aplicación de la norma.

La labor de regularización, aclaración y sistematización que la autorización del legislativo concedió ha permitido dar nueva redacción a diferentes artículos y disposiciones que clarifican su contenido y otorgan coherencia al texto normativo, manteniéndose la estructura lógico-formal de la Ley, habiéndose realizado un esfuerzo especial con las disposiciones adicionales y transitorias.

Se considera conveniente, tanto para la justificación e interpretación de la norma como para la comprensión por sus destinatarios mantener parcialmente la exposición de motivos de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, concretamente sus apartados cinco a trece, que se transcriben a continuación incorporando los objetivos fundamentales de las sucesivas modificaciones que ha tenido el texto de dicha Ley. De este modo quedan exteriorizados los principios inspiradores de la Ley y los principales aspectos objeto de regulación.

Dos.- Como principios básicos inspiradores de la Ley, se ha de señalar, en primer lugar, el reconocimiento de la autonomía municipal, otorgándole a los ayuntamientos las competencias en materia de urbanismo, quedando reservadas para la Comunidad Autónoma exclusivamente las que se refieren al control de legalidad y al interés supramunicipal; manteniendo así la doctrina fijada tanto por el Tribunal Supremo como por el Tribunal Constitucional, haciendo desaparecer también la distinción entre ayuntamientos con más o menos población a la hora del reconocimiento de sus facultades.

En segundo lugar, es una Ley que establece instrumentos y mecanismos, tanto de ordenación del territorio como de planeamiento urbanístico municipal, que son flexibles y adaptables en cualquier momento a las circunstancias que el interés público demande. Frente a la rigidez del modelo establecido por la Ley 8/1990, se establece una mayor capacidad de adaptación de la política urbanística y del planeamiento a las coyunturas económicas; propugnando, al tiempo, una tramitación simple lo que sin duda redunda en una mayor seguridad jurídica, tanto para los propietarios de suelo como para las administraciones.

Se pone especial énfasis en los instrumentos de ordenación y de planificación, y en la protección medioambiental y del patrimonio, puesto que la necesidad de crear una ciudad, un ámbito de relación y convivencia más sostenible, es uno de los mayores retos del siglo XXI. Respecto a las competencias medioambientales, se tiene especial cuidado en que los distintos instrumentos garanticen el respeto al medio físico, al medio ambiente y al patrimonio histórico y cultural de la sociedad murciana.

Trata al propio tiempo de solventar los problemas concretos que la Comunidad Autónoma de Murcia tiene y de acomodarse a las tensiones y tendencias legítimas de la población.

Supone, en fin, una importante liberalización del mercado de suelo y se incentiva expresamente la participación de la iniciativa privada en los modos de gestión urbanística, impidiendo la posibilidad de monopolizar los suelos capaces de asumir el crecimiento urbano.

Tres.- La Ley dispone de un título preliminar en el que se relacionan el objeto, ámbito, finalidades y competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que alcanzan la globalidad, tanto de unas como de otras, que son necesarias para el eficaz ejercicio de la potestad otorgada en el Estatuto de Autonomía.

Cuatro.- El título primero distribuye las competencias urbanísticas y de ordenación del territorio; siendo la Comunidad Autónoma la que ejerce las relativas a esta última materia y los ayuntamientos los que van a ejercer las mayores competencias urbanísticas. Cabe destacar que, por primera vez, no se hace distinción alguna de ayuntamientos en razón a su superficie o población y que, con respeto al mandato constitucional, se residencian en ellos las competencias en materia urbanística, reservándose únicamente la Comunidad Autónoma las relativas al control de legalidad y al interés supramunicipal, para aquellas actuaciones cuyo ámbito o influencia sea mayor que el del municipio donde se ubiquen, o que, siendo municipales, tengan influencia en otro u otros municipios. Es, por tanto, una Ley de clara vocación municipalista.

En cuanto a los órganos urbanísticos y territoriales, destaca la creación de la Comisión de Coordinación de Política Territorial como órgano de colaboración

y coordinación interadministrativa, que impulsará la agilización de los informes sectoriales en los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico; también se crea el Consejo Social de Política Territorial como órgano de carácter participativo de los agentes sociales y económicos de la Región.

Cinco.- El título segundo se dedica a la regulación del contenido y tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio, entre los que figuran, como ordinarios, las Directrices, los Planes de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial y los Planes de Ordenación del Litoral que de forma jerarquizada o autónoma, van a establecer los objetivos, la planificación y coordinación de actuaciones y la ejecución de las políticas urbanísticas y sectoriales con incidencia territorial, regional o comarcal. Vienen a sustituir a las figuras reguladas en la ya obsoleta Ley 4/1992, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia; debiéndose destacar el carácter dinámico y polivalente de las mismas, así como el procedimiento de formulación y aprobación que regulan, que pretenden acercar los momentos de iniciación y entrada en vigor de los mismos y evitar así las disfunciones que se pueden producir por la diferencia entre el momento analizado a la hora de la formulación y el momento de la aprobación y entrada en vigor, cuyas dinámicas sociales y económicas no tienen necesariamente por qué coincidir.

Además, se regulan como instrumentos excepcionales, las Actuaciones de Interés Regional, para aquellas iniciativas cuyas características trasciendan el ámbito municipal y hayan de beneficiar a la Región de Murcia en el ámbito de los servicios públicos, la economía, la conservación del medio ambiente o la mejora de la calidad de vida.

Como instrumentos complementarios se establece el Estudio de Impacto Territorial, que habrá de acompañar a los instrumentos de ordenación y planeamiento que la Ley señala y que, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, valorará, de forma objetiva, la incidencia que sobre la población, la situación económica, el medio ambiente y las infraestructuras genera el instrumento al que acompaña. Se crea el Sistema Territorial de referencia, para disponer de la información global y sectorial necesaria para la mejor toma de decisiones en los correspondientes instrumentos de ordenación.

Finalmente se contempla la Cartografía Regional con la finalidad de potenciar su difusión a través de las nuevas tecnologías.

Seis.- El título tercero regula el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, partiendo del nuevo régimen acuñado por la legislación estatal. Se divide el suelo en las tres clases básicas de urbano, no urbanizable y urbanizable y, de acuerdo con la legislación estatal, se desarrollan para adaptarlos a la realidad regional. Aun no siendo la Región de Murcia extensa en su territorio, sí ofrece peculiaridades en sus asentamientos tradicionales a los que la Ley no puede ser ajena, ya que la primera finalidad de una Ley con vocación de perdurabilidad es la regulación de las circunstancias y situaciones que son específicas del territorio al que afectan.

En este sentido el texto contiene una específica regulación de la Huerta Tradicional de la Región de Murcia, adecuando su realidad a las diferentes clases y categorías de suelo previstas en esta Ley.

En el suelo urbano se establecen cuatro categorías y, junto al suelo urbano consolidado y sin consolidar, se definen las categorías de suelo urbano de núcleo rural, correspondiendo a aquellos asentamientos de población tradicional, vinculados al sector primario con relaciones de vida comunitaria y un mínimo de infraestructuras, que son frecuentes en los municipios de la Región. Y también se crea el suelo urbano especial para aquellos terrenos que constituyan un asentamiento frente a camino público tradicional, aun careciendo de alguno de los requisitos del suelo urbano común.

En el suelo urbano se desarrolla también el sistema estatal de derechos y deberes, y se establece la inexistencia de cesión de aprovechamiento en los suelos urbanos consolidados, núcleos rural y especial y la posibilidad de que en el suelo urbano sin consolidar la cesión, que en principio se establece, pueda modularse en función de las cargas.

El suelo no urbanizable se trata con especial interés, desarrollando la categorización de la Ley estatal. En este sentido, los suelos que estén sujetos a algún régimen de especial protección por la legislación sectorial, por los instrumentos de ordenación territorial, por los instrumentos de ordenación de recursos naturales o porque el planeamiento justificadamente así los clasifique, constituyen los tipos de suelo no urbanizable.

El suelo urbanizable se configura en la doble condición de sectorizado y sin sectorizar, si bien no se establece ninguna preferencia entre ellos a la hora de su gestión, salvo la delimitación para su desarrollo posterior, que también podrá ser modificada durante la vida del planeamiento. Las cesiones del aprovechamiento se generalizan en el 10 por ciento, graduándose la participación pública en los costes de urbanización de dicha cesión, en función de la iniciativa pública, concertada o privada de la actuación. Para la adecuación a las necesidades y realidad regionales se fija la categoría de suelo urbanizable especial referida a los suelos de un entorno ambiental propio y con urbanización parcial, para los que se establece un régimen de protección ambiental a través de planeamiento de desarrollo especial.

En cuanto al régimen de edificación, se establece un régimen excepcional para el suelo no urbanizable, previa autorización y con unos usos muy restringidos, incluyendo la posibilidad de vivienda ligada a la actividad

productiva de la explotación del suelo de que se trate. Y para el suelo urbanizable, se establece la posibilidad de usos permitidos que precisarán autorización municipal y otros usos excepcionales, que en todo caso necesitarán la previa autorización de la Administración Regional; estableciéndose asimismo la suspensión de este régimen transitorio cuando las circunstancias así lo demanden.

Siete.- El título cuarto regula el planeamiento urbanístico municipal, estableciendo el Plan General de Ordenación como instrumento único de la ordenación global municipal, que tendrá mayor o menor contenido y desarrollo en función de las necesidades propias del término municipal. Responde a criterios generalmente aceptados, tanto por la sociedad como por los profesionales y la Administración, y trata de mejorar las deficiencias acusadas a lo largo de los últimos años.

Se pone especial énfasis en el desarrollo sostenible, fijando la obligatoriedad también del sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental y protección del patrimonio histórico y cultural; fijando unos niveles mínimos de calidad urbana, junto con un régimen de dotaciones de acuerdo con las necesidades concretas de cada sector.

Por lo que respecta a los criterios de aprovechamiento y cesiones del suelo urbanizable, se establecen cinco categorías en cuanto a los aprovechamientos, que dan lugar a un porcentaje de cesiones para zonas verdes y equipamientos que se incrementa conforme aumentan los índices de aprovechamiento; cesiones, en cuanto a los equipamientos, que tienen el carácter de genéricas para que el plan de desarrollo fije los destinos necesarios para la mejor puesta en servicio del sector.

Los aprovechamientos, en los que como ya se ha dicho, se fija una cesión del 10 por ciento a favor de la Administración actuante, se definen como de referencia con una doble finalidad; en primer lugar, para justificar la coherencia intrínseca del planeamiento en la fijación de distintos aprovechamientos a distintos sectores y a distintos usos; y, en segundo lugar, para permitir una flexibilización de hasta un 10 por ciento en el planeamiento concreto del sector con incidencia en el régimen de cesiones.

Los sistemas generales se adscribirán o vincularán a los sectores, en cuyo caso, los propietarios obtendrán en ellos su aprovechamiento y, en el caso de no adscribirse a ningún sector, su obtención considerada no preferente se hará por expropiación o por adscripción posterior. De igual forma, no se establece una programación económica en tanto no se concreten los compromisos efectivos por parte de la Administración o de los particulares.

Se establece el Plan Parcial y los Planes Especiales como instrumentos genéricos de desarrollo, debiendo hacerse especial mención a esta última categoría, ya que se catalogan hasta diez tipos distintos de planeamiento especial que van a tratar de desarrollar y dar cumplida satisfacción a las necesidades peculiares de distintos usos y situaciones específicas que se dan en la Región de Murcia; debiendo destacarse, entre ellos, junto a los de reforma interior y rehabilitación, los de ordenación de núcleos rurales, los de adecuación urbanística y los de especial trascendencia turística.

Con la finalidad de fomentar la construcción de viviendas de protección pública el planeamiento podrá calificar suelo con destino a este uso específico y determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento, estableciéndose una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable, excepto para los desarrollos de mínima densidad.

En materia de procedimiento se ha apostado por la flexibilidad y la polivalencia, y son los ayuntamientos los que van a aprobar definitivamente la mayor parte de los instrumentos urbanísticos, reservándose la Comunidad Autónoma sólo la aprobación definitiva de los Planes Generales, adaptaciones, revisiones y modificaciones de los mismos que afectan a la estructura general y orgánica del territorio; siendo de aprobación exclusivamente municipal todo el planeamiento de desarrollo y el planeamiento especial.

Ocho.- El título quinto se refiere a la gestión urbanística y a los patrimonios públicos de suelo. En cuanto a la gestión urbanística se hace un amplio desarrollo de todas las posibilidades de gestión, tanto en actuaciones aisladas como en actuaciones integradas, recogiendo, entre las primeras, dos sistemas que han dado mucho juego en la ejecución del planeamiento a lo largo de los años, como son la cesión de viales y la normalización de fincas.

Especial mención merecen las actuaciones integradas, bien sean de iniciativa privada o de iniciativa pública. En ambas y con las excepciones y especificidades que la Ley determina, se establecen dos instrumentos en torno a los que pivota todo el sistema de gestión de unidades de actuación. Por un lado, el Programa de Actuación, para establecer todo el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que se compromete el urbanizador de forma fehaciente y que tiene como finalidad la eficacia de tales determinaciones, queriéndose conseguir con ello que no queden sin contenido real los compromisos ofrecidos y que han sido determinantes de la aprobación administrativa. Así, el Programa de Actuación podrá elaborarse tanto por la Administración como por los particulares y en varios momentos de la tramitación administrativa, incluso sin planeamiento, pudiendo tramitarse conjuntamente, tanto con instrumentos de planeamiento como de gestión.

El segundo instrumento es el proyecto de reparcelación, que se utiliza, tanto en el sistema de

compensación como en el de cooperación y concurrencia, en su caso, y que se ha acreditado a lo largo de los años como el más conveniente para garantizar la física equidistribución de los beneficios y cargas.

Se propicia la intervención de los particulares, ya que sólo deberá actuar la Administración en casos especialmente dificultosos o ante la inexistencia de la iniciativa privada.

Los ayuntamientos, ante la inexistencia de iniciativa privada o en circunstancias de urgencia, podrán convocar concursos mediante el sistema de concurrencia en los que no hará falta ostentar la condición de propietario del suelo, fijando unas condiciones especiales a través de la utilización del ya referido Programa de Actuación; cabe significar que es un sistema de iniciativa pública y que no depende de la voluntad exclusiva del que pretenda ser urbanizador, en aras a establecer un equilibrio con los derechos inherentes a la propiedad del suelo.

Se fijan también los sistemas de expropiación y de ocupación directa, completando el espectro de actuaciones públicas a semejanza de otras Comunidades Autónomas.

En cuanto a la intervención pública en el mercado del suelo se regulan, tanto los patrimonios públicos de suelo, como los derechos de superficie y de tanteo y retracto, así como el régimen de edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares, que deben ser instrumentos a potenciar en la gestión municipal.

Nueve.- El título sexto se ocupa de la intervención administrativa y de la disciplina urbanística, regulando, por un lado, la licencia en sus distintas modalidades, como instrumento fundamental de control de los actos de edificación y uso del suelo, y estableciendo su coordinación con otras licencias y con las previas autorizaciones de otras administraciones.

Singular referencia merece el establecimiento de un expediente sancionador único, en el que se incardinan tanto la suspensión de actuaciones ilegales como el restablecimiento de la legalidad infringida con la sanción económica que tales actuaciones merezca, poniendo especial énfasis en los controles por parte de la Administración y en el alcance de todos los sujetos e intervinientes en el proceso.

Diez.- El título séptimo está referido a la ordenación del litoral, regulándose el régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones y el desarrollo de los proyectos y ejecución de obras

Once.- Las Disposiciones Adicionales, Transitorias, Derogatoria y Final contienen un exhaustivo tratamiento de los objetivos que le son propios; debiéndose significar especialmente la Adicional Segunda que fija las normas, por otro lado ya establecidas en la Ley 10/1995, de distribución de competencias regionales en materia de urbanismo, a las que se han de someter los instrumentos de ordenación del territorio y planificación urbanística, en orden a la aplicación de la legislación medio ambiental.

Por tanto, en virtud de la autorización concedida en la Disposición Final Primera de la Ley 2/2004, de 24 de mayo, de Modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, a propuesta de los Consejeros de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y de Industria y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Jurídico de la Región de Murcia y previa deliberación y Acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 10 de junio de 2005, dispongo:

Artículo único

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria

1. En virtud de su incorporación al Texto Refundido que se aprueba por este Decreto Legislativo quedan derogadas las siguientes disposiciones:

- Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

- Ley 2/2002, de 10 de mayo, de Modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

- Ley 2/2004, de 24 de mayo, de Modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

2. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Disposición final

El presente Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Dado en Murcia, 28 de noviembre de 2005.—El Presidente, **Ramón Luis Valcárcel Siso.**

ANEXO

TEXTO REFUNDIDO

LEY DEL SUELO DE LA REGIÓN DE MURCIA

TÍTULO PRELIMINAR

OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y de la actividad urbanística en la Región de Murcia para garantizar, en el ámbito de un

desarrollo sostenible, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la protección de la naturaleza, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la protección del patrimonio cultural.

Artículo 2.- Ámbito competencial.

1. Las competencias en materia de ordenación territorial abarcan los siguientes aspectos:

a) Instrumentos de planificación territorial.

b) Modos de desarrollo.

c) Coordinación con el planeamiento urbanístico y medioambiental y planificación sectorial.

d) Los procedimientos de concertación interadministrativa.

2. La regulación de la actividad urbanística abarca los siguientes aspectos:

a) Régimen urbanístico del suelo.

b) Planeamiento urbanístico.

c) Gestión y ejecución del planeamiento.

d) Intervención en los mercados de suelo y patrimonios públicos de suelo.

e) Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

f) Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 3.- Finalidades de la actividad administrativa en ordenación del territorio.

La actividad administrativa en materia de ordenación del territorio se orienta, entre otras, a la consecución de las siguientes finalidades:

1. Promover el desarrollo equilibrado y armónico de la Región para la consecución de unos niveles adecuados en la calidad de vida de sus habitantes.

2. Lograr la utilización racional del territorio, de acuerdo con los intereses generales, la preservación y conservación del patrimonio histórico-artístico y la gestión eficaz de los recursos naturales, energéticos y del medio ambiente.

3. Garantizar la coordinación interadministrativa y la participación activa en la ordenación del territorio para asegurar una objetiva ponderación de los intereses públicos.

4. Posibilitar y encauzar las iniciativas públicas y privadas de singular importancia.

Artículo 4.- Finalidades de la actividad administrativa en materia urbanística.

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, entre otras, las siguientes finalidades:

1. La utilización del suelo en congruencia con la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la presente Ley y del planeamiento que la desarrolle.

2. La articulación de la ciudad como generadora de desarrollo de las actividades humanas y de sus potencialidades.

3. La consecución del principio de la justa distribución de beneficios y cargas en toda actuación urbanística.

4. La participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

5. El acceso de todos a una vivienda digna y adecuada.

6. La implantación de las actividades económicas en el territorio, respetando los suelos merecedores de protección.

7. Garantizar la participación ciudadana en los procesos de la actividad urbanística.

8. La calidad de los asentamientos, potenciando sus peculiares características constructivas.

Artículo 5.- Las competencias de la Administración en materia de ordenación del territorio y del litoral.

Corresponden a la Administración Regional en materia de ordenación del territorio y del litoral las siguientes competencias:

a) Formular, tramitar, aprobar y desarrollar los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Requerir y/o subrogarse en la adaptación del planeamiento municipal para su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio, elevando el expediente, en caso de disconformidad, al Consejo de Gobierno que en cumplimiento de los plazos establecidos en cada instrumento de ordenación territorial, aplicará el procedimiento establecido en los artículos 126.3 y 144.

c) Establecer la distribución de usos globales en el territorio.

d) Definir los elementos vertebradores de la estructura territorial.

e) Fijar el marco territorial para las políticas sectoriales y urbanísticas.

f) Señalar las bases de gestión y concertación interadministrativa.

g) Promover actuaciones de interés regional.

h) Evaluar las actuaciones con incidencia territorial.

i) Elaborar, tramitar, aprobar los proyectos y ejecutar las obras derivadas de los mismos que sean competencia de la Comunidad Autónoma en materia de costas.

j) Autorizar usos y obras en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

k) Emitir los informes que correspondan a la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del litoral en los supuestos previstos en la legislación sectorial.

l) Proteger y tutelar la legalidad en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

m) Establecer la ubicación, dimensiones y distancias de las instalaciones al servicio de las playas.

Artículo 6.- Las competencias urbanísticas de la Administración.

Corresponden a la Administración las siguientes competencias.

1. En materia de planeamiento:

a) Formular los planes e instrumentos de ordenación previstos en esta Ley.

b) Clasificar el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

c) Calificar las distintas zonas según la regulación de usos del suelo y edificación.

d) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

e) Señalar el emplazamiento y características de los centros, servicios de interés público y social y restantes dotaciones al servicio de la población.

f) Diseñar el trazado de las vías públicas, redes de comunicación, infraestructuras y servicios.

g) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

h) Regular el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

i) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.

2. En materia de gestión y ejecución de planeamiento:

a) Establecer los sistemas de gestión, suscitando la iniciativa privada en la medida más amplia posible, respetando el interés general.

b) Dirigir, realizar, conceder, impulsar y supervisar la ejecución de las obras de urbanización.

c) Expropiar los terrenos y construcciones necesarias para efectuar las obras y cuanto convenga a la ejecución del planeamiento.

3. En materia de intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, relativas al uso del suelo y edificación:

a) Intervenir la parcelación y la construcción y uso de las fincas.

b) Regular los usos y construcciones conforme a la ordenación urbanística.

c) Requerir a los propietarios, cuando lo establezca el planeamiento, para la urbanización y edificación en los plazos previstos.

4. En materia de protección de la legalidad urbanística:

a) Adoptar y divulgar medidas preventivas para impedir la realización de actos ilegales.

b) Paralizar los actos de edificación y uso del suelo que no se ajusten al planeamiento.

c) Revisar los actos administrativos que incumplan la normativa urbanística.

d) Adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento del orden jurídico infringido y la realidad física alterada.

e) Imponer las sanciones que correspondan.

5. En materia de intervención en el mercado de suelo:

a) Constituir y gestionar los patrimonios públicos de suelo.

b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

c) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los supuestos previstos por esta Ley.

d) Promover la constitución de organismos o empresas públicas para la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

Artículo 7.- Alcance de las competencias administrativas.

Las competencias que se enumeran en los artículos precedentes tienen un carácter meramente enunciativo, correspondiendo a la Administración cuantas otras fueren necesarias para su ejercicio con arreglo a la presente Ley y demás que resulten aplicables.

Las entidades públicas y privadas y los particulares tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones que esta Ley atribuye a las administraciones públicas, regional y municipal.

El ejercicio de las competencias y potestades otorgadas en esta Ley y en el planeamiento será inexcusable para las Administraciones Públicas.

TÍTULO I

DE LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Y SU ORGANIZACIÓN

Capítulo I

De las competencias autonómicas y locales

Artículo 8.- Distribución de competencias.

Las competencias en materia de ordenación del territorio corresponden a la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la participación de los Ayuntamientos mediante el ejercicio de las competencias que les sean propias y la coordinación con las competencias estatales recogidas en las leyes sectoriales.

Los Ayuntamientos ostentan las competencias en materia de urbanismo, salvo las expresamente atribuidas en esta Ley a la Administración Regional.

Las competencias de la Administración Regional, en urbanismo se extienden: en materia de planeamiento,

a aspectos de legalidad y ordenación supramunicipal; en materia de gestión, a las actuaciones demandadas por los Ayuntamientos y, en materia de disciplina, a una actuación subsidiaria, en el supuesto de infracciones graves y muy graves y a una actuación directa, en los supuestos que esta Ley sujeta a autorización de dicha Administración.

Artículo 9.- Participación ciudadana.

La dirección de la acción urbanística corresponde a los poderes públicos y la gestión urbanística puede corresponder a la Administración urbanística actuante, a la iniciativa privada y a entidades mixtas. La gestión pública, a través de la acción urbanizadora, ejecutará las políticas de suelo y suscitará en la medida más amplia posible la iniciativa privada.

En la formulación y tramitación de los planes y en su gestión, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los ciudadanos y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Artículo 10.- Cláusula competencial.

Las competencias en materia de urbanismo, ordenación del territorio y del litoral que correspondan a la Administración regional y que no se hayan atribuido expresamente a un órgano, serán ejercidas por la Consejería competente por razón de la materia.

Capítulo II

De los órganos urbanísticos y territoriales

Artículo 11.- Órganos urbanísticos y territoriales de la Comunidad Autónoma.

Las competencias administrativas en materia de urbanismo, ordenación del territorio y del litoral serán ejercidas por los siguientes órganos, en los términos que se establecen en la presente Ley:

a) El Consejo de Gobierno.

b) El Consejero o en su caso los Consejeros que ostenten las competencias en las materias de urbanismo, ordenación del territorio y del litoral.

c) El Director General competente en las mismas materias.

d) La Comisión de Coordinación de Política Territorial.

e) El Consejo Social de Política Territorial.

Artículo 12.- La Comisión de Coordinación de Política Territorial.

1. La Comisión de Coordinación de Política Territorial es el órgano regional, de carácter consultivo, que asegura la colaboración y coordinación interadministrativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y asegura la participación en la elaboración y el seguimiento de los instrumentos de ordenación territorial.

2. Estará presidido o copresidido por el Consejero o Consejeros que ostenten las competencias en ordenación del territorio y urbanismo, y estará formado por representantes de todas las Consejerías, de la Federación de Municipios de la Región de Murcia y de la Administración del Estado.

3. Serán funciones de la Comisión de Coordinación de la Política Territorial:

a) Informar la revisión del planeamiento general, su adaptación a la Ley y a los instrumentos de ordenación territorial y las modificaciones estructurales del mismo.

b) Informar los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como los instrumentos de ordenación del territorio previstos en la presente Ley.

c) Conocer e informar sobre criterios básicos para la conformación y difusión del Sistema Territorial de Referencia y aportar la información necesaria para su elaboración.

d) Participar en la elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, aportando cuantos informes y medios técnicos resulten necesarios, a petición del órgano u órganos encargados de su elaboración.

e) Informar sobre proyectos de normativa urbanística y de ordenación del territorio.

f) Emitir informes o cualesquiera otras funciones consultivas que pudiera encomendarle el Consejo de Gobierno, en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

4. Para el ejercicio de sus competencias deberá constituirse una Comisión técnica que elabore las ponencias de la Comisión.

Artículo 13.- El Consejo Social de Política Territorial.

1. El Consejo Social de Política Territorial es el órgano regional de carácter participativo y deliberante para lograr la concertación social.

2. Conocerá de los estudios, programas, planes, directrices y, en general, las líneas de actuación que establezcan las administraciones públicas en materia de política territorial y que sean sometidas a su consideración para la formulación de propuestas o informes.

3. Su composición, que se regulará mediante decreto, deberá asegurar la participación de los agentes sociales y económicos, Colegios Profesionales y expertos de relevante prestigio en la materia.

Artículo 14.- Órganos urbanísticos municipales.

1. La atribución de facultades en materia de urbanismo a los diferentes órganos municipales se realizará de conformidad con lo previsto en la legislación de Régimen Local.

2. Tales facultades podrán ser ejercidas por los Ayuntamientos a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias u otros órganos, sociedades o entidades con este objetivo.

3. Los Ayuntamientos podrán, si lo estiman oportuno, crear consejos asesores municipales para que conozcan e informen su planeamiento.

Artículo 15.- De la concertación entre administraciones.

La concertación interadministrativa en la ordenación del territorio y urbanismo tendrá por objeto:

1. Asegurar la correcta valoración y ponderación de todos los intereses públicos en la definición y ejecución de la ordenación del territorio y del urbanismo, mediante la activa participación de las distintas administraciones.

2. Coordinar los objetivos y requerimientos de éstas, en defensa de los intereses generales de la población.

3. Promover su colaboración y su participación activa en la elaboración y seguimiento de los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Favorecer el acuerdo entre las administraciones, resolviendo las discrepancias que pudieran producirse en el desarrollo de la acción territorial y urbanística.

TÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 16.- Concepto.

La ordenación del territorio constituye la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales con incidencia territorial, formulada mediante los instrumentos oportunos definidos en la presente Ley.

Artículo 17.- Clases de instrumentos.

1. Se establecen los siguientes instrumentos de ordenación del territorio, relacionados según su orden de prevalencia:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.

b) Los Planes de Ordenación Territorial.

c) Los Programas de Actuación Territorial.

d) Los Planes de Ordenación del Litoral.

e) Las Actuaciones de Interés Regional.

Las Directrices y Planes de Ordenación Territorial así como los Programas de Actuación Territorial y Planes de Ordenación del Litoral que los desarrollan, constituyen los instrumentos ordinarios de planificación, teniendo las Actuaciones de Interés Regional carácter excepcional.

Artículo 18.- Instrumentos complementarios.

1. Los instrumentos complementarios de ordenación del territorio tienen por finalidad evaluar los efectos económicos, sociales y medioambientales derivados de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, de tal forma que se puedan generar conclusiones y previsiones útiles para la planificación, o bien facilitar información para la redacción de los mismos.

2. Tendrán la consideración de instrumentos complementarios para la ordenación territorial los Estudios de Impacto Territorial, la Cartografía Regional y el Sistema Territorial de Referencia.

Artículo 19.- Ejecutividad y efectos.

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio vincularán a todas las administraciones públicas y a los particulares, en los términos establecidos en los mismos, prevaleciendo siempre sobre las determinaciones del instrumento de rango inferior y sobre los planes urbanísticos municipales que, en caso de contradicción, deberán adaptarse en plazo y contenido a lo dispuesto en aquéllos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación del territorio podrá llevar aparejada la adopción de las siguientes medidas cautelares:

a) La suspensión del otorgamiento de autorizaciones y licencias en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

b) La suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cualquier caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial.

3. El alcance, contenido, extensión y duración de dichas medidas cautelares se determinará en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento territorial correspondiente, sin que su duración en ningún caso puedan exceder de un año.

4. La aprobación de los instrumentos de ordenación regulados en esta Ley podrá llevar aparejada la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa y ocupación temporal de los bienes y derechos que resulten afectados o que se deriven de los proyectos y obras cuya ejecución se haya previsto realizar.

Capítulo II

De las Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 20.- Fines y objetivos.

Las Directrices de Ordenación Territorial son instrumentos directores que tienen como finalidad la regulación de actividades y la coordinación de políticas urbanísticas y sectoriales con incidencia territorial regional, pudiendo abarcar un ámbito territorial determinado o sector o sectores específicos.

Artículo 21.- Contenido y documentación.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Análisis-diagnóstico territorial, que comprenderá:

- Justificación de la delimitación del área o sector de actividad sujeta a ordenación.

- Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de la estructura territorial y ordenación de los sistemas de ámbito subregional o supramunicipal.

- Definición de objetivos y criterios de ordenación e intervención.

- Justificación de las directrices establecidas y de su incidencia territorial, ambiental, social, cultural y de patrimonio histórico.

b) Directrices reguladoras.

Se formularán directrices reguladoras del área o sector correspondiente, que señalarán, en su caso, las condiciones para su desarrollo mediante Planes de Ordenación Territorial y Programas de Actuación.

Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán la documentación necesaria para definir su contenido.

Artículo 22.- Elaboración y aprobación.

1. La elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial corresponde a la Consejería en donde radiquen las competencias objeto de regulación, en coordinación con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y con los restantes departamentos de la Administración Regional y de otras Administraciones Públicas interesadas.

2. Elaborado el proyecto de Directrices se someterá a informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial con carácter previo a la aprobación inicial por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

3. Aprobadas inicialmente las Directrices se someterán a información pública por plazo de un mes, mediante la publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Al mismo tiempo, y por idéntico plazo, se realizará un trámite de audiencia a los Ayuntamientos, departamentos y organismos de las administraciones públicas afectadas.

4. Finalizado el plazo anterior, a la vista del resultado del trámite de información pública y de audiencia, y atendidas las modificaciones que, en su caso, resultaran procedentes introducir, previo informe de la Consejería que formuló las Directrices, se elaborará el Proyecto definitivo, que se elevará para su aprobación, si procede, al Consejo de Gobierno por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio, oído el Consejo Social de Política Territorial.

5. Si las modificaciones fueran sustanciales, el proyecto se someterá a nueva información pública, por el mismo plazo, con carácter previo a su elevación al Consejo de Gobierno.

6. El acuerdo de aprobación definitiva adoptará la forma de decreto en el que se podrá determinar el plazo que se otorga a las administraciones locales para modificar el planeamiento municipal y publicándose íntegro el acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia para su general conocimiento. En caso de disconformidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre la modificación de planeamiento realizada por el Ayuntamiento, el expediente se elevará al Consejo de Gobierno que, en aplicación del procedimiento establecido en los artículos 126.3 y 144 podrá ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, el cual deberá acomodarse a las determinaciones de las Directrices.

Artículo 23.- Revisión y modificación.

1. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida, salvo que expresamente se especifique un plazo o las circunstancias para su revisión.

2. La revisión o modificación se sujetará a los mismos trámites señalados para su elaboración.

Ello no obstante, si se tratara únicamente de cambiar algún aspecto no sustancial de las Directrices o de su actualización, sin afectar de forma esencial a su contenido, se procederá a su modificación mediante tramitación abreviada, que precisará aprobación inicial, exposición pública durante 20 días y aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, debiéndose dar cuenta de esta aprobación al Consejo Social de Política Territorial.

Capítulo III

De los Planes de Ordenación Territorial

Artículo 24.- Definición.

Los Planes de Ordenación Territorial son instrumentos directores y operativos para la regulación de la política territorial en un ámbito espacial determinado o sector de actividad específica, en desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial, o de forma autónoma.

Artículo 25.- Funciones.

Los Planes de Ordenación Territorial tienen por objeto:

a) La ordenación integrada de ámbitos subregionales, comarcales o supramunicipales, mediante la coordinación de las políticas sectoriales y urbanísticas de interés regional, para un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio y la ejecución de infraestructuras generales.

b) También tienen por objeto la planificación de sectores de actividad específica que por tener incidencia territorial requieren un instrumento técnico de

apoyo para la expresión y formulación de sus políticas sectoriales.

Artículo 26.- Contenido.

Los Planes de Ordenación Territorial contendrán las siguientes determinaciones:

1. Proyecto de Análisis y Diagnóstico Territorial.

a) Justificación de la delimitación del área o sector de actividad sujeta a ordenación.

b) Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de la estructura territorial y la ordenación de los sistemas de ámbito subregional o supramunicipal.

c) Definición de objetivos y criterios de ordenación e intervención.

d) Justificación de las propuestas establecidas y de su incidencia territorial, ambiental, social, cultural y de patrimonio histórico, mediante técnicas de análisis multicriterio de las distintas alternativas que, en su caso, se puedan plantear.

2. Estructura Territorial.

Para la definición de la estructura territorial, los Planes podrán contener, entre otras, las siguientes determinaciones:

a) Esquema de la estructura territorial, con la distribución, localización y función de los distintos núcleos del asentamiento poblacional; la distribución geográfica de usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo; y las infraestructuras, equipamientos y servicios.

b) Delimitación de las zonas a proteger por su interés natural, ecológico, ambiental, paisajístico, histórico, turístico, cultural o económico, con indicación de su régimen de protección y explotación.

c) Delimitación y justificación de las zonas a proteger y potenciar, por sus valores productivos, con indicación del régimen de protección y fomento.

d) Establecimiento de zonas territoriales y núcleos para la localización de actividades, equipamientos y servicios, junto a las actuaciones que se consideren necesarias para la cohesión social y territorial del área ordenada.

e) Señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas del territorio.

3. Coordinación del planeamiento municipal.

Para la adecuada coordinación con las determinaciones de los planeamientos urbanísticos municipales, los Planes de Ordenación Territorial podrán señalar:

a) Los criterios básicos de actuación urbanística en orden a un desarrollo urbanístico racional coherente con el modelo de ocupación y usos del territorio.

b) Los criterios urbanísticos básicos de localización y dimensionamiento de áreas industriales, usos terciarios, dotaciones y distribución de actividades.

c) Densidades e intensidades de referencia, conformes con los objetivos de ordenación territorial y las políticas espaciales señaladas.

d) Estimación de reservas de suelo con destino a promoción pública de suelo industrial y del necesario para el desarrollo de la política regional de vivienda.

e) Determinaciones y criterios tendentes a evitar desequilibrios funcionales en las zonas limítrofes de los municipios.

f) Criterios de homogeneización de los suelos no urbanizables de interés y criterios generales para su uso y protección.

Artículo 27.- Documentación.

Los Planes de Ordenación Territorial contendrán la documentación gráfica y escrita necesaria para definir su contenido, con el grado de precisión suficiente para su aplicación directa o para su desarrollo por Programas de Actuación, según los casos.

Formará parte del Plan el Estudio de Impacto Territorial a que se refieren los artículos 48 y 49 de esta Ley.

Artículo 28.- Desarrollo.

1. Los Planes de Ordenación Territorial establecerán la relación de proyectos y acciones de carácter sectorial que, junto a las actuaciones urbanísticas de interés supramunicipal y a los mecanismos de concertación administrativa, posibiliten el desarrollo territorial previsto y la culminación de los objetivos señalados.

2. La gestión de estas intervenciones podrá llevarse a cabo, total o parcialmente, de forma directa por los propios Planes o mediante la elaboración de Programas de Actuación Territorial y Actuaciones de Interés Regional, según las prioridades de programación temporal que aquéllos establezcan.

Las actuaciones urbanísticas e inversiones que se programen directamente precisarán de un análisis económico-financiero, que garantice su viabilidad y, en cuanto a la imputación de costes entre administraciones, organismos públicos y particulares, deberán disponer las bases para los mecanismos de concertación y cooperación que hagan viables convenios y acuerdos entre ellos.

Artículo 29.- Elaboración y aprobación.

1. La elaboración de los Planes de Ordenación Territorial corresponde a la Consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de regulación, en coordinación con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y los restantes departamentos de la Administración Regional y de otras Administraciones Públicas interesadas.

2. La tramitación seguirá el mismo procedimiento y plazos señalados para las Directrices de Ordenación Territorial.

3. El acuerdo de aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno adoptará la forma de decreto en el que se podrá determinar el plazo que se otorga a las administraciones locales para modificar el planeamiento municipal, publicándose íntegro el acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia para su general conocimiento. En caso de disconformidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre la modificación de planeamiento realizada por el Ayuntamiento, el expediente se elevará al Consejo de Gobierno que, en aplicación del procedimiento establecido en los artículos 126.3 y 144, podrá ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, el cual deberá acomodarse a las determinaciones del Plan.

Artículo 30.- Revisión y modificación.

1. Los Planes de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida, salvo que expresamente se especifique un plazo o las circunstancias para su revisión.

2. La revisión o modificación de los Planes se sujetará a las mismas disposiciones y trámites señalados para su elaboración.

Ello, no obstante, si se tratara únicamente de cambiar algún aspecto no sustancial, sin afectar de forma esencial a su contenido, se procederá a su modificación mediante tramitación abreviada, que precisará aprobación inicial, exposición pública durante 20 días y aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, debiéndose dar cuenta de esta aprobación al Consejo Social de Política Territorial.

Capítulo IV

De los Programas de Actuación Territorial

Artículo 31.- Definición.

Los Programas de Actuación Territorial son instrumentos de carácter ejecutivo y de programación a corto plazo de las previsiones de los Planes de Ordenación Territorial y, en su caso, de las Directrices de Ordenación Territorial.

Artículo 32.- Funciones.

Los Programas de Actuación Territorial tienen por objeto:

a) Concretar y programar las actuaciones de incidencia territorial previstas en los instrumentos de ordenación territorial de rango superior, aunque en casos excepcionales, debidamente justificados, puedan plantearse de forma autónoma.

b) Concretar, con las distintas administraciones y organismos implicados los compromisos económicos específicos que les corresponden y su distribución temporal, en coherencia con las previsiones presupuestarias de los mismos.

c) Señalar plazos y calendario de desarrollo de proyectos y obras a ejecutar.

Artículo 33.- Contenido y documentación.

1. Los Programas de Actuación Territorial incluirán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito territorial y funcional.

b) Relación de actuaciones previstas, con indicación de plazos, costos y organismos comprometidos para su realización.

c) Justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Directrices y Planes que desarrollen.

d) Análisis económico, financiero y presupuestario de las inversiones previstas.

e) Previsiones para la celebración de convenios y acuerdos entre administraciones o particulares para hacer viable la ejecución de las actuaciones.

2. Los Programas de Actuación Territorial contendrán la documentación gráfica y escrita necesaria para definir su contenido, incorporando como documento complementario el Estudio de Impacto Territorial.

Artículo 34.- Desarrollo.

1. Los Programas de Actuación Territorial podrán desarrollarse directamente mediante proyectos de ejecución o mediante instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, cuando se trate de actuaciones urbanísticas en sentido propio.

2. Las actuaciones y costos previstos en los Programas se incorporarán a los presupuestos de las distintas administraciones públicas comprometidas y a otros instrumentos de planificación económica regional.

3. El planeamiento urbanístico municipal deberá respetar las previsiones de los Programas de Actuación Territorial, incorporando sus determinaciones.

Artículo 35.- Elaboración y aprobación.

1. La elaboración de los Programas de Actuación Territorial corresponde a la Consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de la regulación, en coordinación con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y con los demás departamentos de la Administración regional y de otras administraciones públicas interesadas.

2. Una vez elaborado el programa se someterá a informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial con carácter previo a la aprobación inicial por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio y a información pública durante el plazo de veinte días, así como a informe de los Ayuntamientos y organismos afectados por el mismo plazo.

3. Las alegaciones e informes relativos al documento que se aprobó inicialmente se remitirán a la Consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de regulación, a fin de que emita informe relativo a las mismas.

4. El acuerdo de aprobación definitiva que podrá determinar en su caso el plazo que se otorga a las

administraciones locales para modificar el planeamiento municipal corresponde al Consejero que formuló el programa o, caso de comprometer presupuestariamente a otras Consejerías, al Consejo de Gobierno, y se publicará íntegro en el Boletín Oficial de la Región de Murcia para su general conocimiento. En caso de disconformidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre la modificación de planeamiento realizada por el Ayuntamiento, el expediente se elevará al Consejo de Gobierno que, en aplicación del procedimiento establecido en los artículos 126.3 y 144, podrá ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, el cual deberá acomodarse a las determinaciones del programa.

5. Los Programas de Actuación Territorial que no sean desarrollo de Directrices o Planes de Ordenación Territorial se someterán a evaluación de impacto ambiental.

Artículo 36.- Revisión y modificación.

1. La revisión o modificación de los Programas se sujetará a las mismas disposiciones y trámites señalados para su formulación.

2. Ello, no obstante, si se tratara únicamente de cambiar algún aspecto no sustancial, sin afectar de forma esencial a su contenido, se someterá a previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial y se aprobará definitivamente por el órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva.

Capítulo V

De los Planes de ordenación del litoral

Artículo 37.- Objetivos y clases.

Los Planes de Ordenación del Litoral tienen por finalidad la ordenación de las playas y fachadas marítimas en orden a su homogeneización, subdividiéndose los mismos en Planes de Ordenación de Playas y de Ordenación de fachadas marítimas.

Artículo 38.- Contenido y documentación.

1. Los Planes de Ordenación de Playas contendrán como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Memoria que deberá incluir:

- Delimitación del área de ordenación.

- Asignación pormenorizada de usos en el área de ordenación.

- Señalamiento de reservas para dotaciones y servicios capaces de garantizar la higiene, seguridad, salvamento y asistencia sanitaria para los usuarios de la playa respectiva, así como equipamientos públicos de libre uso.

- Emplazamientos necesarios reservados para instalaciones y servicios suficientes que permitan garantizar la confortabilidad de los usuarios de la playa, como equipamientos de tipo asistencial y social, científico y cultural, hostelero, escuelas de vela y otros de esa naturaleza permitidos en las distintas zonas del área de ordenación.

- Determinación del trazado y características de la red de accesos a la playa, peatonales y rodados, y de las reservas de terrenos para aparcamientos públicos.

- Trazados y principales características de las redes de infraestructura y sus conexiones a las redes que prestan su servicio a las playas.

- Distribución en las distintas zonas de las áreas destinadas a servicios y otros usos permanentes o de temporada.

- Ordenación de las zonas de baños para su balizamiento provisional y permanente.

b) Planos de ordenación y de información.

2. Los Planes de Ordenación de Fachadas Marítimas contendrán como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Memoria informativa y justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

b) Planos de información y de ordenación.

c) Normas y ordenanzas reguladoras.

d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

e) Fijación de alturas y volúmenes para proporcionar un tratamiento homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

f) Desarrollo de la red viaria: accesos rodados y peatonales y previsiones de aparcamientos.

Artículo 39.- Elaboración y aprobación.

1. La elaboración de los Planes de Ordenación del Litoral corresponderá a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

2. Una vez elaborado el Plan correspondiente, deberá ser enviado a la Administración del Estado competente, para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes y se someterá asimismo a informe de los Ayuntamientos afectados y de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, con carácter previo a su aprobación inicial por el Director General competente en materia de Ordenación del Territorio.

3. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante la publicación de la Resolución en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y en dos de los Diarios de mayor difusión regional, durante el plazo de 20 días, dando, asimismo audiencia a los Ayuntamientos y Organismos afectados, durante igual plazo.

4. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación

definitiva, se dará traslado a la Administración del Estado, del contenido de aquél para que, en el plazo de dos meses, se pronuncie sobre el mismo.

5. Finalizado el plazo anterior, y atendidas las modificaciones que, en su caso, hubiera que incorporar, se tomará el acuerdo de aprobación definitiva por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio en el que se podrá determinar en su caso el plazo que se otorga a las administraciones locales para modificar el planeamiento municipal, publicándose íntegro en el Boletín Oficial de la Región de Murcia para su general conocimiento. En caso de disconformidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio sobre la modificación de planeamiento realizada por el Ayuntamiento, el expediente se elevará al Consejo de Gobierno que, en aplicación del procedimiento establecido en los artículos 126.3 y 144, podrá ordenar la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, el cual deberá acomodarse a las determinaciones del Plan.

Artículo 40.- Revisión y modificación.

1. Los Planes de Ordenación del Litoral tendrán vigencia indefinida, salvo que expresamente se especifique un plazo o las circunstancias para su revisión.

2. La revisión o modificación de los Planes se ajustará al mismo procedimiento señalado para su aprobación.

Ello, no obstante, si se tratara únicamente de cambiar algún aspecto no sustancial, sin afectar de forma esencial su contenido, se procederá a su modificación de forma abreviada, que precisará aprobación inicial, exposición pública durante 20 días y aprobación definitiva por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

Capítulo VI

Actuaciones de Interés Regional

Artículo 41.- Definición.

1. Se considerarán Actuaciones de Interés Regional aquellas que hayan de beneficiar a la Región en el ámbito de los servicios públicos, la economía, la conservación del medio ambiente y del patrimonio histórico y la mejora de la calidad de vida y en general las encaminadas al logro de los objetivos generales de la ordenación del territorio, y que por su magnitud, importancia o especiales características trascienda el ámbito municipal. El interés regional se declarará por el Consejo de Gobierno.

2. La actividad territorial y urbanística directa y propia de la Comunidad Autónoma de Murcia se podrá realizar de forma excepcional mediante las Actuaciones de Interés Regional, aunque la forma ordinaria será el desarrollo de planes y programas o el planeamiento urbanístico.

3. Las Actuaciones de Interés Regional podrán promoverse y desarrollarse por iniciativa pública o privada.

Artículo 42.- Objeto.

1. Podrán ser objeto de declaración como Actuación de Interés Regional las siguientes actividades:

a) La ordenación y gestión de zonas del territorio para facilitar el desarrollo económico y social de la Región, mediante actuaciones en materia de vivienda, actividades económicas, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.

b) La implantación territorial de proyectos de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés comunitario y alcance supramunicipal.

2. Las Actuaciones de Interés Regional podrán realizarse en desarrollo de las previsiones de las Directrices y Planes de Ordenación o de forma autónoma, con la justificación y documentación correspondiente.

3. Las Actuaciones de Interés Regional podrán tener carácter inmediato o diferido, según lo disponga su propia declaración. Se considerarán que son actuaciones inmediatas las que su inicio de ejecución esté previsto en los siguientes dos años desde su declaración, y diferidas las que supongan reservas estratégicas para actuaciones territoriales y urbanísticas no programadas.

4. Las Actuaciones de Interés Regional promovidas por las administraciones públicas podrán desarrollarse directamente o a través de concursos públicos que al efecto se convoquen.

5. Mediante convenios de colaboración y, en su caso, constitución de consorcios, podrán asociarse para la gestión de una Actuación de Interés Regional las distintas Administraciones públicas y particulares interesados.

Artículo 43.- Contenido y documentación de las propuestas de Actuaciones de Interés Regional.

Las propuestas de Actuaciones de Interés Regional deberán contener las determinaciones y documentación necesarias para acreditar su justificación, ámbito territorial, alcance y contenido, afección de terrenos exteriores, plazos, inversiones comprometidas y su acreditación, obligaciones que asume el promotor y, en su caso, garantías que se le exijan del cumplimiento de obligaciones y plazos. Incorporarán el Estudio de Impacto Territorial regulado en los artículos 48 y 49 de esta Ley.

Artículo 44.- Informe previo de viabilidad.

1. Los promotores o entidades que pretendan llevar a cabo Actuaciones de Interés Regional podrán solicitar, con carácter previo a su tramitación, un informe de viabilidad, que no condicionará las facultades de declaración del órgano competente.

2. A estos efectos, deberá aportarse a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la documentación necesaria para el conocimiento de la Actuación a desarrollar, comprensiva de las principales características de la misma, incidencia territorial y ambiental y plazos y compromisos generales.

3. El Consejero competente en la materia resolverá, previa audiencia de los Ayuntamientos y Consejerías afectadas. En caso de no recaer resolución expresa en un plazo de cuatro meses, se entenderá que la actuación es viable, y facultará al promotor a formular formalmente la propuesta.

Artículo 45.- Tramitación.

1. Los órganos de la Administración, entidades o particulares interesados que pretendan llevar a cabo Actuaciones de Interés Regional presentarán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la solicitud correspondiente, acompañada de la documentación señalada en esta Ley.

2. La aprobación inicial corresponde al Consejero competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Coordinación Territorial, sometiéndose a información pública y, simultáneamente, a audiencia a los Ayuntamientos, Consejerías y organismos de la Administración del Estado afectados y, en particular, al órgano ambiental, en el plazo de un mes, a cuyo efecto deberá insertarse anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

En este periodo el órgano ambiental formulará el informe específico que le corresponda sobre los aspectos ambientales en los supuestos previstos en la legislación ambiental.

3. Las alegaciones e informes relativos al documento que se aprobó inicialmente se remitirán a quien realizó la propuesta de la Actuación de Interés Regional, a fin de que en el plazo de un mes emita informe relativo a las mismas; transcurrido el plazo indicado sin que se haya emitido dicho informe la Consejería competente en la materia de ordenación del territorio podrá continuar con la tramitación.

4. A la vista de las alegaciones y los informes institucionales se formalizará la propuesta por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio para su aprobación definitiva y declaración como Actuación de Interés Regional, si procede, por el Consejo de Gobierno, oído el Consejo Social de Política Territorial.

5. El acuerdo de declaración y aprobación definitiva deberá publicarse íntegramente en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Artículo 46.- Efectos de la declaración de Actuación de Interés Regional.

1. Las determinaciones contenidas en las Actuaciones de Interés Regional vincularán a los instrumentos de ordenación del territorio y al planeamiento urbanístico municipal, produciendo su modificación automática desde el momento de su declaración.

2. Las Actuaciones de Interés Regional no podrán afectar a suelo no urbanizable de protección específica, salvo que su objeto sea garantizar esa protección, o sea compatible con ella.

3. La declaración de una Actuación de Interés Regional podrá llevar aparejado, en su caso, la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación para la expropiación de los bienes y derechos que resulten afectados, incluida la de las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y servicios generales.

4. La declaración de Actuación de Interés Regional de carácter diferido, tendrá una vigencia de cinco años. Durante ese periodo las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sometidas al derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en los términos fijados en el artículo 202 de esta Ley.

Artículo 47.- Ejecución.

1. Los actos de edificación y urbanización en que se concreten las Actuaciones de Interés Regional estarán sujetos a la previa obtención de licencia municipal o autorización administrativa, respectivamente.

2. Las Actuaciones de Interés Regional caducarán mediante declaración expresa del Consejo de Gobierno, previa tramitación del correspondiente procedimiento, con audiencia al interesado y Ayuntamientos afectados, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de ejecución sin causa justificada.

b) Subrogación de tercero sin autorización expresa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo las previsiones contenidas en la declaración.

3. Declarada la caducidad, la Administración podrá asumir directamente la gestión de la ejecución mediante cualquiera de los sistemas de actuación pública o, indirectamente, mediante concesión, previo procedimiento en el que se promueva la concurrencia.

4. Si la Administración decide no asumir la gestión, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos afectados recuperarán su clasificación y calificación originaria.

b) La persona física o jurídica responsable de la ejecución de la Actuación de Interés Regional deberá reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del inicio de la actuación y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución de la Actuación, podrán solicitar su reversión.

5. La declaración de caducidad no dará lugar, por sí sola, a indemnización alguna.

Capítulo VII

Instrumentos complementarios

Sección Primera

Estudio de Impacto Territorial

Artículo 48.- Definición del Estudio de Impacto Territorial.

1. El Estudio de Impacto Territorial es un documento técnico complementario de todos los instrumentos de

ordenación territorial y de los de planeamiento para los que así se prevea en esta Ley.

2. El Estudio de Impacto Territorial comprenderá los estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar el posible impacto sobre la estructura territorial y los impactos sectoriales sobre:

a) La población y su situación socioeconómica.

b) El medio ambiente y los recursos naturales.

c) El sistema de núcleos de población y localización de actividades económicas.

d) Las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.

e) El patrimonio histórico.

3. El Estudio de Impacto Territorial, cuando sea exigible, debe formularse coordinadamente con el instrumento a que se refiera e integrado en el mismo.

Artículo 49.- Contenido del Estudio de Impacto Territorial.

1. El Estudio de Impacto Territorial contendrá, con el alcance necesario, los siguientes extremos:

a) Análisis del medio físico y natural, socioeconómico, patrimonio histórico, sistema urbano y de infraestructuras y dotaciones, e identificación y diagnóstico de las acciones más conflictivas con dichos elementos del territorio.

b) Análisis multicriterio del Plan o Actuación de que se trate.

c) Análisis de sus repercusiones en relación con los instrumentos de ordenación del territorio o, en su defecto, con la información y criterios del Sistema Territorial de Referencia.

d) Criterios y objetivos para la correcta implantación territorial de la Actuación, con análisis de las posibles alternativas técnicamente viables y justificación de la solución propuesta e incorporada al proyecto.

2. El Estudio de Impacto Territorial podrá incluir Estudio de Impacto Ambiental cuando sea exigido por su legislación específica, con el grado de detalle determinado por dicha normativa, para su declaración por el órgano competente en medio ambiente.

Sección Segunda

Cartografía Regional

Artículo 50.- Elaboración, registro y difusión de la Cartografía Regional.

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio elaborará la cartografía oficial de la Comunidad Autónoma, establecerá la creación de un Registro Cartográfico Regional, así como procederá a desarrollar un Plan Regional de Cartografía.

2. Los aspectos comprendidos en el apartado anterior serán objeto de desarrollo reglamentario.

3. La Consejería competente en materia de cartografía dará la máxima difusión de la Cartografía Oficial de la Región de Murcia, poniéndola a disposición de los distintos departamentos regionales, de la Administración central y de los Ayuntamientos, así como del público en general, potenciando su difusión a través de las nuevas tecnologías.

4. Mediante desarrollo reglamentario se regulará el procedimiento para la obtención de los productos cartográficos.

Sección Tercera

Sistema Territorial de Referencia

Artículo 51.- Objeto y contenido del Sistema Territorial de Referencia.

1. A los efectos de disponer de la información suficiente para formular los instrumentos de ordenación territorial y de orientar la toma de decisiones sobre política territorial, la Consejería competente en ordenación del territorio procederá a la elaboración y actualización permanente del Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia.

2. El Sistema Territorial de Referencia contendrá información y análisis sobre las variables que en su conjunto configuran la organización territorial de la Región, sobre sus tendencias y sobre los Planes que las regulen.

Artículo 52.- Actualización.

1. El Sistema Territorial de Referencia se actualizará permanentemente como consecuencia de la aprobación de nuevos instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos o de los Planes y Actuaciones con incidencia en el territorio.

2. A estos efectos, el órgano competente en materia de ordenación del territorio dispondrá de un Sistema de Información Territorial, que integrará la documentación técnica y las bases de datos precisas para la configuración del Sistema Territorial de Referencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 53.- Deber de información.

Los distintos departamentos de las administraciones y organismos públicos con proyección territorial deberán facilitar al órgano gestor del Sistema Territorial de Referencia la información disponible que se solicite para su inclusión en el mismo, en el plazo de dos meses desde dicha petición.

Artículo 54.- Difusión.

El órgano gestor dará la máxima difusión del Sistema Territorial de Referencia, poniéndolo a disposición de los distintos departamentos regionales, instancias públicas de las distintas Administraciones públicas, así como del público en general.

Artículo 55.- Finalidad.

El Sistema Territorial de Referencia conformará la base de datos para la elaboración de la planificación territorial y urbanística y la formulación de las diferentes políticas sectoriales con incidencia territorial.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 56.- Función social de la propiedad.

1. La regulación por esta Ley del régimen urbanístico del suelo, desarrolla el contenido básico del derecho de propiedad regulado por la legislación estatal, de acuerdo con su función social.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de la misma, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 57.- Utilización del suelo conforme a la ordenación urbanística.

1. La utilización del suelo deberá producirse en la forma que establece esta Ley y, por remisión a ella, el planeamiento, de conformidad con su clasificación y calificación urbanística.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada, sin perjuicio de la regulación que se establezca sobre las edificaciones construidas con anterioridad y los usos y obras provisionales regulados en esta Ley.

Artículo 58.- Indemnización por la ordenación.

La ordenación establecida en el planeamiento no confiere derechos indemnizatorios a los propietarios, salvo en los supuestos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 59.- Reparto equitativo de beneficios y cargas.

Los propietarios y demás titulares de derechos incluidos en cada actuación urbanística tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos por la presente Ley.

Artículo 60.- Participación de la comunidad en las plusvalías.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se producirá en los términos fijados por esta Ley.

Capítulo II

Clasificación del suelo

Artículo 61.- Clases de suelo.

1. El Plan General Municipal de Ordenación clasificará el territorio municipal en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales, podrán o no ser objeto de clasificación, sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 62.- Suelo urbano.

1. Constituirán el suelo urbano las áreas ya transformadas que el planeamiento urbanístico general clasifique como tal por:

a) Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.

b) Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

3. El propio planeamiento urbanístico general establecerá los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos que menciona el apartado 1.a) de este artículo para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista, así como la forma de computar el grado de consolidación a que se refiere el apartado 1.b), atendiendo especialmente a las particularidades de las categorías definidas en el artículo siguiente.

Artículo 63.- Categorías del suelo urbano.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización los terrenos en que no resulte necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiendo como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana.

4. Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que, por existir agrupaciones

de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

5. Tendrán la consideración de suelo urbano especial los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que, careciendo de alguno de los requisitos del apartado anterior, constituyan un asentamiento con frente a camino público tradicional.

Artículo 64.- Solar.

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

a) Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo que se establece en el artículo 63.4 y 5, respectivamente, de esta Ley.

b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento urbanístico general o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.

Artículo 65.- Suelo no urbanizable.

1. Constituirán el suelo no urbanizable, con la categoría de suelo no urbanizable de protección específica, los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. También tendrán esta clasificación, con la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

3. Tendrán igualmente la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados los terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

Artículo 66.- Suelo urbanizable.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan reconocido por el planeamiento la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable.

2. En esta clase de suelo se podrá establecer la categoría de suelo urbanizable especial para aquellos terrenos específicos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental, que tendrán el régimen legalmente previsto para su protección ambiental.

3. En esta clase de suelo, tendrá la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos que así se delimiten para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del planeamiento urbanístico.

4. El resto de suelo urbanizable tendrá la condición de suelo urbanizable sin sectorizar.

Capítulo III

Régimen del suelo urbano

Artículo 67.- Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento, así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.

Artículo 68.- Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

Artículo 69.- Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación, deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla. La cesión será del 5 por ciento en aquellos casos que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

Artículo 70.- Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a costear los servicios requeridos por el Plan General y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el mismo.

2. En su caso, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.

Artículo 71.- Régimen general de edificación en suelo urbano.

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 de esta Ley.

2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 162 de esta Ley.

3. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en esta Ley.

Artículo 72.- Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen.

2. Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones que señale el planeamiento, conforme a las tipologías tradicionales características del núcleo.

Artículo 73.- Régimen especial de edificación en suelo urbano especial.

Los terrenos incluidos en esta categoría podrán edificarse cuando el planeamiento general o de desarrollo defina los parámetros y condiciones de edificación y siempre que dé frente a camino público preexistente. En otro caso, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en esta Ley.

Capítulo IV

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 74.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

Artículo 75.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Constituyen deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, los siguientes:

1.- Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.

2.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

Artículo 76.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica.

1. En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en esta Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 77.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano.

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos y construcciones permitidos por el Plan General que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como, previo informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en esta Ley.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.

En el suelo calificado como inadecuado esta superficie mínima será de 10.000 m² o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

3. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el artículo 85, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

4. Los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

Capítulo V

Régimen del suelo urbanizable

Sección Primera

Derechos y deberes

Artículo 78.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

3. En suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este período se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

Artículo 79.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General Municipal de Ordenación.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

Artículo 80.- Deberes vinculados a la transformación urbanística.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

e) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

Artículo 81.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado.

Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en esta Ley para el suelo urbano.

Sección Segunda

Régimen transitorio de edificación y uso

Artículo 82.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en esta Ley.

2. No obstante, y en el supuesto de que el Plan General expresamente así lo prevea y establezca una preordenación básica del sector, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 162 de esta Ley.

En suelo urbanizable especial, y cuando se den las mismas condiciones y con las mismas garantías, podrán admitirse usos y actividades vinculadas al sector primario, incluido el uso de vivienda ligada a dichas actividades, fijándose como parcela mínima 2.500 metros cuadrados.

3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará suspendido cuando se alcance el grado de colmatación determinado a estos efectos, mediante indicadores objetivos, por el Plan General.

Artículo 83.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta Ley, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo, con las condiciones señaladas en los artículos siguientes.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas que, en su caso, establezca, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la presente Ley, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

c) Establecimientos comerciales.

d) Actividades industriales y productivas.

e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento o por el Consejero competente en

materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación determinadas conforme a indicadores objetivos fijados en el Plan General.

Artículo 84.- Condiciones particulares de los usos permitidos en suelo urbanizable sin sectorizar.

A) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación.

2. Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental.

No se entenderán incluidas en este apartado aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.

3. Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

4. La licencia urbanística se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas por las autorizaciones sectoriales pertinentes.

B) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

C) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.

2. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

D) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

1. Habrán de respetarse los parámetros edificatorios que fije el Plan General, debiendo ser la parcela mínima superior a 5.000 metros cuadrados.

2. En suelo urbanizable especial la parcela mínima podrá ser de 2.500 metros cuadrados siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurran los mismos requisitos.

A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

- Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.

- Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.

- Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m² por cada 100 m² de edificación permitida.

3. La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

4. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de esta Ley.

Artículo 85.- Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar.

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

2. La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de

la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento señalado en el artículo 141.

5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 86.- Procedimiento de autorización excepcional.

Para la autorización por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de los usos, y construcciones excepcionales, previstos en este título, se seguirá el siguiente procedimiento:

1.º La solicitud se presentará en el Ayuntamiento correspondiente, acompañada de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.

2.º El Ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la Corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes preceptivos. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

Capítulo VI

Parcelaciones

Artículo 87.- Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de esta Ley.

3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable. Los notarios testimoniarán, conforme a la legislación notarial, el documento administrativo correspondiente.

Artículo 88.- Indivisibilidad de las parcelas.

1. A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del artículo 90.1 de esta Ley.

2. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b) de este artículo, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 89.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección especifica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Artículo 90.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable.

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.

Artículo 91.- Régimen de parcelación en suelo urbano.

En suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en esta Ley y en el planeamiento urbanístico.

Capítulo VII

Otras disposiciones generales

Artículo 92.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

Artículo 93.- Usos y obras provisionales.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

Artículo 94.- Régimen de fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. El planeamiento señalará aquellos supuestos en que será de aplicación este régimen de fuera de ordenación, y fijará los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles con la ordenación.

3. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 de esta Ley.

4. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

TÍTULO IV

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Capítulo I

Clases

Sección Primera

Disposiciones generales

Artículo 95.- Instrumentos de planeamiento.

1. La ordenación urbanística de los municipios se establecerá a través de Planes Generales Municipales de Ordenación, que son instrumentos de ordenación de un término municipal completo.

A petición de los Ayuntamientos afectados, podrán formularse planes generales que comprendan varios términos municipales completos.

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

Asimismo podrán elaborarse estos instrumentos, aunque no estén previstos en el planeamiento general municipal, para las finalidades que se prevén en la presente Ley.

Se podrán redactar Normas Complementarias del planeamiento general municipal en los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste.

Sección Segunda

Plan General Municipal de Ordenación

Artículo 96.- Definición.

1. El Plan General Municipal de Ordenación, como instrumento de ordenación integral de un municipio, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

2. Cuando existan aprobados instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley, el Plan General deberá adaptarse a las determinaciones y directrices contenidas en aquéllos, mediante su modificación o revisión, según proceda.

Artículo 97.- Objeto.

El Plan General Municipal de Ordenación tiene como objeto específico, en cada clase de suelo, lo siguiente:

1. En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación, mejora o reforma interior que resultaran procedentes; y definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. En suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas de protección del territorio y del paisaje.

3. En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.

El Plan General podrá establecer una ordenación básica del suelo urbanizable sectorizado u ordenar pormenorizadamente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.

Artículo 98.- Determinaciones generales.

El Plan General Municipal de Ordenación definirá el modelo de desarrollo urbano y territorial, conteniendo las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo en los distintos tipos y categorías definidos en esta Ley, usos globales, cuantificando sus superficies y porcentajes en relación con la superficie total del municipio.

b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: comunicaciones, infraestructuras y servicios, espacios libres y equipamiento comunitario.

- El Sistema General de Comunicaciones comprenderá las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

- El Sistema General de Infraestructuras y Servicios incluirá las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.

- El Sistema General de Espacios Libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior.

- El Sistema General de Equipamiento Comunitario estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.

c) Catálogos con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación de espacios, conjuntos, construcciones o elementos que participen de valores naturales, históricos, culturales o ambientales, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

d) Determinación de las circunstancias que exijan la revisión del planeamiento, por incidir sustancialmente en la configuración del modelo elegido, estableciendo para ello los indicadores objetivos necesarios.

e) Determinación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta Ley, así como para la elaboración, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

f) Régimen aplicable a las construcciones existentes que resultaren disconformes con el planeamiento urbanístico e identificación de aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución.

g) El Plan delimitará reservas de terrenos destinadas a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público. Asimismo, podrá establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del Plan.

h) El Plan señalará el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de modificación de dicho Plan, siempre que no afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio.

Asimismo, contendrá aquellas otras determinaciones que el planeamiento deba recoger por indicación expresa de la propia Ley, en particular los supuestos en que será preceptiva la evaluación de impacto ambiental y las medidas de prevención y protección del medio ambiente frente al ruido, conforme a su normativa específica.

i) El Plan podrá calificar suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico en determinadas áreas. También podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de

primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a vivienda de protección pública o el hotelero.

Artículo 99.- Determinaciones en suelo urbano.

1. De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación deberá contener las siguientes determinaciones en suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro, distinguiendo y justificando las diferentes categorías de suelo urbano conforme a lo establecido en esta Ley, así como aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

b) Zonificación, mediante asignación de usos, tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

c) Reglamentación detallada de usos, volumen, y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la edificación y su entorno. Cuando se trate de conjuntos históricos y bienes de interés cultural se estará a lo establecido por la legislación de protección del patrimonio histórico.

d) Delimitación pormenorizada de las zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos en cuantía adecuada para satisfacer las necesidades de la población.

e) Calificación del suelo necesario para localización de los equipamientos colectivos para el establecimiento de servicios de carácter docente, asistencial, sanitario, cultural, deportivo, administrativo, para infraestructuras y demás servicios de interés público y social, distinguiendo la titularidad pública o privada. Las reservas a establecer se fijarán en función de las características socioeconómicas de la población y de conformidad con las previsiones y requisitos de la legislación específica.

f) Delimitación de las Unidades de Actuación con los criterios señalados en esta Ley, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas; así como aquellas Unidades de Actuación que tengan por objeto las operaciones de reforma interior. En la delimitación de Unidades de Actuación se expresará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de los artículos 69.1.b) y 170 de esta Ley, en relación con el apartado g) siguiente.

g) Cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las Unidades de Actuación, evaluando su edificabilidad expresada en m^2/m^2 y el porcentaje de suelo neto edificable en m^2/m^2, así como el producto de ambos coeficientes, que se utilizará como parámetro de referencia, para justificar adecuadamente las diferencias dentro de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos.

h) Justificación de la reducción de cesión de aprovechamiento que pueda establecerse en las Unidades de Actuación, en función de las cargas e indemnizaciones que soporten a que se refiere el artículo 69.

i) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos públicos, con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad del suelo urbano, excepto en las áreas sujetas a Plan Especial; todo ello con sujeción a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

j) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos.

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios, actuaciones aisladas y ejecución de las obras de urbanización a desarrollar por iniciativa pública.

2. El Plan General podrá determinar el porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde se considere necesario, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de lo establecido en los epígrafes g) y h) del apartado 1 de este artículo.

El Plan podrá señalar también la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función del porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación que se destine a vivienda de protección pública, descontada, cuando exista, la reserva obligatoria a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 100.- Determinaciones en suelo no urbanizable.

El Plan General Municipal de Ordenación contendrá las siguientes determinaciones en relación con el suelo no urbanizable:

a) Delimitación de las áreas así clasificadas, de conformidad con los criterios recogidos en esta Ley, justificando las razones de su inclusión en cada una de las categorías.

b) Delimitación de los ámbitos sujetos a planeamiento específico, con las medidas de protección, mejora y conservación.

c) Medidas, condiciones y limitaciones para cada una de las categorías en razón de los valores a proteger, dirigidas a evitar la formación de núcleos urbanos, de conformidad con el régimen urbanístico establecido en esta Ley.

d) Normativa a la que deban sujetarse las construcciones para su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.

Artículo 101.- Determinaciones en suelo urbanizable.

1. El Plan General contendrá, en relación con el suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán o adscribirán los sistemas generales necesarios para su ejecución.

b) Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia a los distintos sectores delimitados que, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 106.d) de esta Ley, deberán adscribirse a alguna de las siguientes categorías, según el uso preferente:

- Residencial de alta densidad: más de 0,75 a 1m²/m² inclusive.

- Residencial de media densidad: más de 0,50 a 0,75m²/m² inclusive.

- Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive.

- Residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m²/ m² inclusive.

- De actividades económicas: hasta 0,75 m²/m² inclusive.

c) La vinculación o adscripción de sistemas generales y la inclusión de cada sector en una de las categorías anteriores deberá justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas.

d) El Plan General podrá establecer una preordenación básica de los sectores o una ordenación pormenorizada, suprimiéndose, en este último caso, la necesidad de planeamiento de desarrollo, siempre que se contengan las determinaciones previstas en esta Ley para estos planes. No obstante se podrá modificar la ordenación establecida en el Plan General, siempre que no se altere su estructura general, mediante la tramitación posterior de planeamiento parcial, sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del Plan General.

2. El Plan General Municipal de Ordenación señalará para el suelo urbanizable sin sectorizar las siguientes determinaciones:

a) Criterios para la delimitación de los sectores, de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada.

b) Características técnicas y magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos preferentes e incompatibles y dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales, con una cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos de 20 m² por cada 100 m² del aprovechamiento residencial establecido por el plan, lo que deberá tenerse en cuenta para asignación del aprovechamiento de referencia, en relación con lo señalado en el artículo 102.3.

c) Aprovechamiento global de referencia, establecido en función de los usos admisibles que, en ningún caso, podrá superar el señalado en al apartado 1.b de este artículo para las distintas categorías establecidas para el suelo urbanizable sectorizado.

3. Otras determinaciones en suelo urbanizable:

a) El Plan General Municipal de Ordenación podrá establecer, para el suelo urbanizable especial y para aquellas áreas singulares que requieran tratamiento específico, la necesidad de formular un Plan Especial, debiendo señalar los criterios de ordenación, estándares y cesiones y las medidas de adecuación a los fines que justifiquen dicho planeamiento especial.

También podrán señalarse las condiciones a que deben ajustarse los Planes Especiales definidos en esta Ley, que puedan plantearse sin estar previstos en el Plan General.

b) El Plan General determinará las condiciones y requisitos para la aplicación del régimen transitorio de edificación y usos en suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar establecido en la presente Ley y las circunstancias de transformación o consolidación que motivarían la suspensión de este régimen.

c) Se grafiará el trazado de los elementos generales de infraestructura y redes fundamentales de servicios que prevea el Plan, de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos, debiendo señalarse las conexiones de infraestructuras para el suelo urbanizable sectorizado.

d) Se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad residencial del sector.

Se podrá fijar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función de la edificabilidad del sector que se destine a vivienda de protección pública, descontada la reserva obligatoria a que se refiere el párrafo anterior, sin que en ningún caso se supere un aprovechamiento resultante en el sector de 1,20 m²/ m².

Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 102.- Determinaciones para los sistemas generales.

1. A los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

2. El Plan General podrá distinguir entre sistemas generales vinculados a un sector determinado y sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, aunque no se especifique de forma singularizada.

3. La superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General.

4. El Plan distinguirá entre los sistemas generales existentes y previstos, y su forma de obtención, así como el carácter de preferente o diferido. Se calificarán como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del plan. Tendrán carácter de diferidos los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.

Sección Tercera

Normas Complementarias del Planeamiento General

Artículo 103.- Objeto.

Las Normas Complementarias tienen por objeto regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial y su rango jerárquico será el mismo que el del Plan General al que complementen.

Artículo 104.- Determinaciones.

Las Normas Complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación expresando su conveniencia y oportunidad.

b) Ámbito de aplicación.

c) Relación con el Plan General.

d) Disposiciones que complementen o suplan la normativa del Plan.

Sección Cuarta

Planes Parciales

Artículo 105.- Objeto.

1. Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimiten en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo.

2. Cuando el planeamiento general haya ordenado pormenorizadamente un sector de suelo urbanizable, podrá modificarse su ordenación a través de un Plan Parcial, sin necesidad de modificar previamente el Plan General, siempre que no se altere la estructura general establecida por éste, y se justifique adecuadamente su conveniencia y oportunidad.

Artículo 106.- Determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.

c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

d) Justificación del aprovechamiento resultante del sector, que en ningún caso superará 1,20 m²/ m², determinado de la siguiente manera:

d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes. En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) Por determinación de la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el PGMO y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del sector que se destine a vivienda protegida, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global

del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

1. Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo a la que se adscribe el sector por su aprovechamiento de referencia:

- Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por ciento.

- Residencial de media densidad: mínimo del 15 por ciento.

- Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por ciento.

- Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por ciento.

En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4.000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en cinco puntos porcentuales. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.

2. Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se podrá reducir esta previsión en un 50%, tanto para aparcamientos públicos como privados. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

j) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad.

k) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

Sección Quinta

Planes Especiales

Artículo 107.- Definición.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Artículo 108.- Finalidad.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Artículo 109.- Objeto de los Planes Especiales.

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.

c) Obras y servicios de saneamiento.

d) La reforma interior y rehabilitación urbana.

e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.

f) La ordenación de núcleos rurales.

g) La adecuación urbanística de áreas de especiales características.

h) La protección del paisaje.

i) Complejos e instalaciones turísticas.

j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 110.- Contenidos generales.

1. Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de Unidades de Actuación.

2. Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.

Artículo 111.- Plan Especial para desarrollar los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios.

1. Los Planes Especiales podrán desarrollar, ampliar y reforzar los sistemas generales previstos en el Plan General y definir elementos complementarios de la estructura territorial, siempre que no tengan incidencia supramunicipal ni conlleven alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio establecida en el Plan General. A estos efectos, el informe preceptivo de la Dirección General competente en materia de urbanismo, a que se refiere el artículo 140, tendrá carácter vinculante.

2. Estos planes podrán calificar el suelo necesario y adecuado a su objeto, estableciendo, en su caso, la vinculación o adscripción a los sectores o áreas de suelo urbanizable a los que den servicio.

3. Las determinaciones de estos Planes Especiales habrán de adecuarse a la legislación y planificación sectorial correspondiente, incorporando su justificación.

Artículo 112.- Plan Especial de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.

El objeto específico y determinaciones de los Planes Especiales de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad será:

a) Ordenar de forma integrada las vías de comunicación rodada y peatonal e itinerarios verdes de carácter lúdico-turístico y sus zonas de protección, así como las áreas de servicio y equipamiento vinculadas a los mismos.

b) Regular, de conformidad con la legislación sectorial, los accesos a fincas colindantes o a otras vías de comunicación, señalando las condiciones de protección y servidumbre.

c) Establecer las condiciones estéticas de las edificaciones situadas en su zona de influencia.

Artículo 113.- Planes de saneamiento.

Podrán ser objeto de Planes Especiales de saneamiento las obras en el suelo y subsuelo que tengan por objeto mejorar las condiciones de salubridad, higiene, y seguridad. Estos Planes comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos y recogida y tratamiento de basuras y residuos.

Artículo 114.- Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación.

1. Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida.

2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

3. El Plan Especial determinará la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública conforme a lo que disponga en su caso el PGMO, y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a vivienda protegida, previendo el aumento de dotaciones en la cuantía fijada por el planeamiento general y calificando específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

Artículo 115.- Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.

1. De conformidad con lo previsto en la legislación de Patrimonio Histórico, se formularán Planes Especiales para la protección de las distintas áreas o elementos declarados Bien de Interés Cultural, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.

2. También podrán elaborarse para la ordenación y protección de aquellos conjuntos y áreas que sean merecedoras de un tratamiento urbanístico especial, para su posible declaración.

3. Estos Planes Especiales podrán cumplir asimismo otras finalidades, con objeto de lograr la revitalización física, económica y social y la preservación y puesta en valor de sus elementos históricos representativos.

4. Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, así

como un catálogo de todos los elementos a proteger, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación.

Artículo 116.- Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales.

1. Los Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales tendrán por objeto el establecimiento de una ordenación urbanística pormenorizada para los núcleos rurales cuando las circunstancias urbanísticas así lo requieran.

2. Contendrán las siguientes determinaciones específicas:

a) Justificación y conveniencia de su formulación.

b) Ordenación viaria, regulación de los usos y condiciones de edificación.

c) Dotaciones urbanísticas y equipamientos en proporción adecuada a las necesidades de población.

d) Medidas encaminadas a la conservación del medio ambiente y de las características tradicionales del núcleo y sus tipologías arquitectónicas.

e) Delimitación, en su caso, de Unidades de Actuación y/o actuaciones aisladas.

f) Exigencias mínimas de urbanización adecuadas a las características del núcleo.

g) Actuaciones destinadas al fomento y desarrollo del turismo rural.

Artículo 117.- Planes Especiales de adecuación urbanística.

1. Los Planes Especiales de adecuación urbanística tendrán por objeto adecuar la actuación urbanística en áreas específicas con incipiente urbanización y peculiares características de su entorno ambiental, clasificadas como suelo urbano especial o urbanizable especial, para encauzar un desarrollo urbanístico sostenible.

2. Las determinaciones de estos planes serán las necesarias para sus fines, señalándose específicamente las siguientes:

a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes.

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en esta Ley para la categoría residencial de mínima densidad.

d) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales, huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

e) Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

Artículo 118.- Planes Especiales de protección del paisaje.

1. La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio regional, en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros, a estos aspectos:

a) Áreas de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su valor artístico, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

d) Agrupaciones de edificaciones que integren un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Contendrán las determinaciones necesarias para la puesta en valor de los elementos a proteger, estableciendo los mecanismos y normativas precisos para su eficacia.

Artículo 119.- Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas.

1. Los Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas tendrán por objeto la ordenación de los complejos e instalaciones turísticas que, por su carácter extensivo, complejidad o multiplicidad de usos, requieran un instrumento de ordenación urbanística, con las determinaciones y aprovechamientos fijados en el Plan General o, en su defecto, en el propio Plan Especial, sin que el aprovechamiento global sobrepase el señalado para la categoría residencial de mínima densidad cuando se actúe sobre suelo no urbanizable.

2. En suelo urbanizable, siempre que se justifique su innecesariedad, las cesiones de suelo para dotaciones podrán compensarse por otra superficie equivalente exterior al sector o por su valor económico, conforme a la legislación vigente, para su incorporación al patrimonio público de suelo.

3. La calificación y régimen de explotación de la actividad que constituya su objeto habrá de ajustarse a lo previsto en la legislación turística debiendo justificar su adecuada integración territorial y ambiental, así como establecerse las conexiones con los sistemas generales de infraestructura.

Sección Sexta

Otros instrumentos de ordenación

Artículo 120.- Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y urbanizable ordenado directamente y en los Planes Parciales y Especiales.

2. Su contenido tendrá por finalidad:

a) Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél, ni reducir la superficie de uso y dominio público.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados.

Capítulo II

Documentación de los Planes

Artículo 121.- Documentos del Plan General.

Las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria, que establecerá la conveniencia y oportunidad, los objetivos del Plan referidos al municipio, señalará las conclusiones de la información urbanística y justificará el modelo de desarrollo urbano y territorial y las determinaciones de carácter general, definirá los elementos estructurales del Plan y justificará las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo.

Comprenderá una memoria informativa, una memoria justificativa y una memoria de ordenación, así como estudios complementarios precisos, y en particular los estudios de impacto territorial y ambiental, conforme a la legislación aplicable.

b) Planos de información, reflejando la situación inicial del municipio, características del suelo y la edificación e infraestructuras existentes, como base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas.

c) Planos de ordenación, que establecerán la estructura orgánica del territorio, identificando sus elementos estructurales, la clasificación del suelo, usos globales, sistemas de gestión y elementos protegidos.

Los planos se grafiarán a escala adecuada a su objeto, distinguiendo la escala territorial y urbana, con referencia a la cartografía básica regional.

d) Normas Urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre: Normas Generales, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Edificación y Normas Transitorias.

e) Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger.

f) Programa de Actuación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

g) Estudio económico-financiero y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.

Artículo 122.- Documentos de las Normas Complementarias.

Las determinaciones de las Normas Complementarias se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad y de sus fines y objetivos.

b) Planos de información y ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.

c) Regulación, según los casos, de las determinaciones que constituyan el objeto de las Normas.

d) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

Artículo 123.- Documentos de los Planes Parciales.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad, de los fines, objetivos y determinaciones, que deberá comprender: memoria informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación; memoria justificativa de sus determinaciones con relación al Plan General y a la legislación urbanística y sectorial aplicable y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

b) Planos de información, reflejando la situación y delimitación en el plan General, el estado físico de los terrenos, características y usos y la estructura de la propiedad.

c) Planos de ordenación, a escala mínima 1:1000, distinguiendo al menos los siguientes:

- Zonificación, señalando pormenorizadamente la calificación del suelo, dotaciones públicas y privadas, red viaria y parcelas edificables.

- Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento, analizando la circulación rodada.

- Esquema de infraestructura hidráulica, saneamiento y depuración de aguas, en su caso, abastecimiento, riego e hidrantes, en su caso.

- Esquema de redes de infraestructura energética, alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas, cuando proceda.

- Esquema de redes de infraestructuras de comunicación, telefonía y fibra óptica, cuando proceda.

- Gestión, delimitando Unidades de Actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.

d) Normas Urbanísticas, que reglamentarán de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

- Normas Generales, conceptos y terminología.

- Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

- Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.

- Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

- Normas de Edificación de cada zona, señalando condiciones y estándares de calidad.

e) Plan de Actuación, relativo a la gestión del Plan, plazos de edificación y construcción de las dotaciones públicas y privadas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

f) Estudio económico, que contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan.

Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

g) Los Planes Parciales de iniciativa particular irán acompañados, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en el capítulo 3, del título V de esta Ley.

h) En los casos señalados en esta Ley incorporarán además los Estudios de Impacto Territorial y Ambiental.

Artículo 124.- Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, que se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios complementarios, que deberán incorporar el estudio de impacto ambiental en los supuestos previstos en esta Ley.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Normas específicas.

e) Plan de Actuación.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.

g) Estudio económico.

Artículo 125.- Documentos de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de las soluciones adoptadas.

b) Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Cuando la finalidad del Estudio de Detalle sea la reordenación de volúmenes, deberá analizar su influencia sobre el entorno afectado.

Capítulo III

Elaboración y tramitación de los Planes

Sección Primera

Elaboración de los Planes

Artículo 126.- Planes Generales Municipales de Ordenación.

1. Todo municipio debe disponer de Plan General Municipal de Ordenación y revisarlo cuando las circunstancias lo requieran y adaptarlo a la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación territorial que apruebe la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Los Planes Generales Municipales de Ordenación, sus revisiones, adaptaciones y modificaciones, así como las Normas Complementarias, serán elaborados por los Ayuntamientos, salvo que soliciten su formación al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. En el caso excepcional de que el Ayuntamiento no formulara el planeamiento general, su revisión o adaptación en el plazo señalado en esta Ley, el Consejo de Gobierno, previa audiencia al Ayuntamiento, podrá acordar la subrogación de la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo establecido en el

artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para su elaboración y tramitación en los términos previstos en el artículo 144 de esta Ley.

4. Cuando las necesidades urbanísticas requieran la extensión de un Plan General a más de un municipio, en defecto de acuerdo entre las corporaciones locales, la Consejería competente en materia de urbanismo dispondrá su formación y extensión territorial, el Ayuntamiento u organismo que habrá de redactarlo y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos.

Artículo 127.- Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los Ayuntamientos competentes.

Artículo 128.- Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones no estructurales del mismo.

2. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general.

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 temporales necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 129.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a varios municipios.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a más de un municipio podrán ser elaborados por los Ayuntamientos correspondientes de común acuerdo o, en su defecto, por la Dirección General competente en materia de urbanismo, a solicitud de los mismos.

Sección Segunda

Procedimiento

Subsección 1.ª: Actos preparatorios

Artículo 130.- Apoyo a la redacción de Planes.

Los organismos públicos, las empresas de distribución y suministro, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su apoyo a la redacción de Planes de Ordenación y, a tal efecto, facilitarán a los organismos y particulares encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 131.- Cédula de Urbanización.

1. La Cédula de Urbanización es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.

2. La Cédula de Urbanización contendrá las condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial, así como las posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas del municipio, sin perjuicio de otras determinaciones legalmente establecidas. Se expedirá por el Ayuntamiento a petición de cualquier propietario incluido en el ámbito de la actuación, acompañando un avance de planeamiento del sector a desarrollar.

3. En suelo urbanizable sin sectorizar será preceptiva la solicitud de informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

4. También podrá solicitarse dicha cédula para suelo urbanizable sectorizado, a fin de concretar los requisitos a exigir en el planeamiento de desarrollo.

5. La Cédula de Urbanización vinculará a la Administración actuante respecto de la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

6. La cédula caducará a los dos años de su emisión y, en todo caso, por modificación del planeamiento que le afecte.

Artículo 132.- Avances de planeamiento.

1. La Administración y los particulares legitimados para la formulación de planes podrán realizar avances de planeamiento, debiendo definir su ámbito, estructura general y zonificación básica.

2. El avance de planeamiento será preceptivo para la formulación del planeamiento general y su revisión, así como en los supuestos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

3. Será preceptiva la presentación de un avance de Plan con la solicitud de la cédula de urbanización para iniciar el desarrollo urbanístico de un suelo urbanizable sin sectorizar, o con la presentación de un Programa de Actuación en los procedimientos de gestión urbanística en que se promueva la concurrencia.

4. Los acuerdos sobre los avances sólo tendrán efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento definitivo, salvo en los aspectos de delimitación y ordenación que recoja la cédula de urbanización, o la aprobación del Programa de Actuación, que vincularán a la Administración actuante en relación con la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

Artículo 133.- Consultas previas.

1. Los Ayuntamientos podrán someter a consulta previa de la Dirección General competente en materia de urbanismo el avance de cualquier instrumento de planeamiento antes de su elaboración, sobre cuestiones de su competencia.

2. Será preceptiva la consulta previa ante el órgano medioambiental para el inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo dispuesto en la legislación específica y la Disposición Adicional Segunda de esta Ley.

3. Se solicitarán informes previos de todos aquellos organismos competentes afectados por las determinaciones del Plan, cuando así lo exija la legislación sectorial, los cuales se emitirán en los plazos señalados en la misma o en su defecto en el plazo de un mes.

Artículo 134.- Suspensión del otorgamiento de licencias.

1. El órgano competente para iniciar la tramitación de los Planes podrá acordar la suspensión voluntaria de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con la finalidad de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo, que habrá de recoger expresamente las áreas o usos a los que afecta, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los Planes o el acuerdo de suspensión de aprobación definitiva que lleve consigo la sumisión a un trámite de información pública, determinará la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se extinguirá en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente 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 suspendido voluntariamente el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación tendrá una duración máxima de dos años.

4. La suspensión se extinguirá, en todo caso, con la aprobación definitiva del planeamiento.

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

5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión, habrán de ser notificados de la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos satisfechos si, una vez aprobado definitivamente el Plan, se demuestra la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones.

Subsección 2.ª: Tramitación

Artículo 135.- Tramitación del Plan General Municipal de Ordenación.

1. Cuando los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un Avance con los criterios, objetivos y soluciones generales, el Ayuntamiento lo someterá a información pública en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional, durante un mes para la presentación de alternativas y sugerencias.

Simultáneamente, se podrá someter a consulta previa de la Dirección General competente en materia de urbanismo de la Administración regional.

A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, el Ayuntamiento dispondrá lo conveniente para la elaboración del Plan.

2. Terminada la fase de elaboración del Plan, el Ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos de los diarios de mayor difusión regional, para la presentación de alegaciones.

Simultáneamente se solicitarán de las distintas administraciones y organismos públicos aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, otorgando un trámite de audiencia a los Ayuntamientos limítrofes y a la Dirección General competente en materia de urbanismo.

Los informes habrán de evacuarse en el plazo de dos meses, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.

3. A la vista del resultado de la información pública y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública, de un solo mes de duración, antes de elevarlo a aprobación definitiva.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial, pero no las alteraciones puntuales de los elementos integrantes del mismo.

4. El Ayuntamiento podrá someter de forma parcial a nueva información pública las modificaciones introducidas en el acuerdo de aprobación provisional en las áreas que se delimiten.

5. Cumplidos estos trámites, el Ayuntamiento remitirá el Plan con copia del expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva.

Artículo 136.- Resolución definitiva del Plan General.

1. Recibido el expediente, la Dirección General competente en materia de urbanismo dictaminará previamente sobre la documentación presentada y, si faltare alguno de los trámites o documentos preceptivos, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes para su subsanación, quedando mientras tanto suspendida la tramitación.

2. El Consejero competente, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, resolverá sobre su aprobación en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente, transcurridos los cuales sin que se notifique la resolución podrá entenderse aprobado definitivamente el Plan por silencio administrativo, pudiendo, en consecuencia, proceder el Ayuntamiento a la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 137.- Modalidades de resolución.

El órgano a quien corresponde la aprobación definitiva, adoptará alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobación definitiva del Plan.

b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de escasa relevancia, careciendo de ejecutividad en aquellos sectores o zonas afectadas hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

c) Aprobación definitiva parcial del Plan, suspendiendo sus efectos en algunas áreas determinadas y siempre que el Plan aprobado tenga coherencia, cualquiera que sea la solución que se dé a las áreas que no se aprueben.

d) Suspender la aprobación por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por razones de oportunidad territorial o que afecten al modelo territorial del Plan, que deberá subsanar el Ayuntamiento, sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública conforme a lo señalado para la tramitación municipal del Plan.

e) Denegar la aprobación del Plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial, que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

Artículo 138.- Modificaciones estructurales del Plan General.

Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 149 de la presente Ley, se sujetarán al mismo procedimiento enunciado anteriormente para la tramitación del Plan, aunque en este caso el plazo de información pública e informes preceptivos será de un mes, salvo que lo amplíe el Ayuntamiento o lo disponga la legislación sectorial, quedando reducido el plazo para resolución definitiva a dos meses.

Artículo 139.- Modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias.

Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Será potestativa la formulación de avance y su información pública.

b) Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública señalada en el articulo anterior, se solicitará informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable que, para la Administración regional, se reducirá a uno si se hubiera efectuado la consulta previa ante la referida Dirección General, contemplada en el artículo 133 de la presente Ley.

c) Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.

d) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

Artículo 140.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los Planes de iniciativa particular sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

Artículo 141.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales no previstos en el planeamiento general.

La tramitación de los Planes de desarrollo no previstos expresamente en el Plan General se ajustará al procedimiento regulado en el artículo anterior, con la peculiaridad de que el periodo de información pública, tras la aprobación inicial y el trámite de audiencia a organismos competentes, será de dos meses, cuando no esté recogido un plazo mayor en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 142. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. Corresponde a los Ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, sometiéndolos a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos diarios de mayor difusión regional.

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se publicará en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la Dirección General competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su conocimiento y efectos.

Artículo 143.- Tramitación de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio.

1. La Dirección General competente en materia de urbanismo tramitará los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio, a petición de los Ayuntamientos interesados, incluida la aprobación inicial, la información pública en el Boletín Oficial de la Región y publicación en dos de los diarios de mayor difusión regional y, en su caso, la aprobación provisional, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados.

2. Corresponderá en todo caso al Consejero competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio.

Artículo 144.- Tramitación por la Comunidad Autónoma de instrumentos de planeamiento municipales.

1. La Consejería competente en materia de urbanismo podrá elaborar, tramitar y aprobar los instrumentos de planeamiento de aquellos municipios que, por no disponer de suficientes medios técnicos, así lo soliciten, previo acuerdo municipal.

2. A la Dirección General competente corresponderá la tramitación del procedimiento y acordar sobre la aprobación inicial, previa audiencia del Ayuntamiento, y sobre la provisional, en su caso, así como la aprobación definitiva, salvo en el supuesto de Planes Generales y modificaciones estructurales del mismo, en que esta última resolución corresponde al Consejero.

Artículo 145.- Plazo para resolución de planes y proyectos.

1. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de los planes y proyectos elaborados por las administraciones públicas a las que no compete su aprobación o por los particulares, no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

2. La aprobación definitiva, en estos supuestos, se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, que podrá efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento, se hayan solicitado los informes preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

Artículo 146.- Plazo para expedir la cédula de urbanización.

1. La cédula de urbanización se expedirá por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, si se trata de suelo urbanizable ya sectorizado y de tres meses en suelo urbanizable sin sectorizar.

2. Obtenida la cédula o transcurrido el plazo señalado para su emisión, se entenderá habilitado el solicitante

para la presentación del planeamiento de desarrollo, siendo indemnizables por el Ayuntamiento los costos del mismo, en el supuesto de no alcanzar la aprobación definitiva por causas no imputables al promotor.

Capítulo IV

Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 147.- Vigencia de los Planes.

Los Planes de Ordenación tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se produzca su revisión o modificación.

Artículo 148.- Revisión de los Planes.

1. Se entenderá por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Ésta se producirá por las causas previstas en dicho Plan o por circunstancias sobrevenidas, debiendo de ajustarse al procedimiento establecido para su tramitación y aprobación.

2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá requerir motivadamente a los Ayuntamientos para que procedan a revisar, en todo o parte del ámbito a que se refieran, los planes municipales, señalándoles al efecto un plazo no inferior a dos meses. En caso de incumplimiento, la Administración Regional se subrogará en la competencia municipal, ajustándose al procedimiento previsto en esta Ley, para la tramitación por la misma de los instrumentos municipales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 149.- Modificación de los Planes.

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.

2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de la densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.

3. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en aquéllos, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización, y se aprobarán provisionalmente por el Ayuntamiento, sometiéndose, en ese momento, al informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, previsto en los artículos 139 y 140, y de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previa a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

4. No podrán aprobarse modificaciones de Plan General para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquéllas, salvo por razones fundamentadas de interés público.

5. No podrán tramitarse modificaciones de Plan para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación previsto en el artículo 62.1.b) de esta Ley.

Artículo 150.- Documento refundido.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá complementarse de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes tras su aprobación definitiva, diligenciándose por el órgano competente para su aprobación, que deberá invalidar simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados.

Artículo 151.- Obligatoriedad y ejecutividad del planeamiento.

1. Los particulares, igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística y en los Planes que la desarrollan.

2. Los instrumentos de planeamiento serán inmediatamente ejecutivos tras la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región.

Una vez diligenciado el documento refundido por el órgano competente para su aprobación, se remitirá en el plazo de un mes al Boletín Oficial de la Región para la publicación íntegra del texto normativo y el índice de documentos del Plan.

3. Los Planes Generales aprobados definitivamente serán objeto de edición, que incluirá al menos la memoria, las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación.

Artículo 152.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación de los Planes urbanísticos y la delimitación de Unidades de Actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 153.- Publicidad de los Planes. Cédula Urbanística y Cédula de Edificación.

1. Los Planes y Proyectos urbanísticos serán públicos y cualquier persona podrá, en los períodos de información pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos

e informarse de los mismos en el Ayuntamiento del término a que se refieran. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración regional.

2. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán crear un documento acreditativo, denominado Cédula Urbanística.

3. Los Ayuntamientos deberán crear un documento específico, denominado Cédula de Edificación, para la determinación de las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado, que sirva de base para la redacción del proyecto correspondiente.

4. Ambas cédulas deberán expedirse a solicitud de cualquier administrado en el plazo máximo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto aquél los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

Artículo 154.- Publicidad de las urbanizaciones.

1. La publicidad de las urbanizaciones deberá expresar la fecha de aprobación del Plan correspondiente y no podrá contener indicaciones en contra de lo dispuesto en el citado Plan.

2. En las enajenaciones de parcelas urbanizables deberá hacerse constar la fecha del acto de su aprobación y las cláusulas que se refieran a los compromisos entre las partes. La infracción de las disposiciones contenidas en el apartado anterior facultará al adquirente para resolver el contrato, en el plazo de un año a contar desde su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

TÍTULO V

GESTIÓN URBANÍSTICA Y PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 155.- Concepto y modalidades de gestión urbanística.

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en esta Ley.

4. Excepcionalmente, en casos debidamente justificados podrá efectuarse la gestión urbanística tanto por actuaciones aisladas como integradas en cualquiera de las categorías y clases de suelo señaladas en los apartados anteriores.

Artículo 156.- Obtención de dotaciones urbanísticas.

Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser adquiridos:

a) Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este título.

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación específica en esta materia.

c) Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en esta Ley.

Artículo 157.- Órganos de gestión urbanística.

Son órganos de gestión urbanística:

1. Las administraciones públicas competentes y las entidades de Derecho público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

2. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización. A dichas entidades les afectarán las siguientes prescripciones:

a) Tendrán carácter administrativo, dependerán en este orden del Ayuntamiento; y se regirán por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

b) Su constitución y estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, y adquirirán personalidad jurídica con su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Entidades Colaboradoras.

c) Deberán reconocer el derecho de los propietarios afectados a incorporarse en las mismas condiciones y con análogos derechos que los miembros fundadores.

3. El urbanizador, que será la persona física o jurídica, pública o privada que, sin necesidad de ser propietaria

de los terrenos, realice las actuaciones urbanísticas tendentes a la urbanización y edificación en los términos definidos en la presente Ley.

En los supuestos de gestión pública indirecta, el régimen jurídico del urbanizador tendrá naturaleza contractual, sometido a la legislación sobre contratos de las administraciones públicas, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

Artículo 158.- Convenios urbanísticos.

1. Las administraciones públicas y las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la formulación o modificación de éste.

2. Los convenios urbanísticos no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento, sin perjuicio de que puedan incluir, entre sus objetivos, la revisión o modificación de éste.

3. La negociación, tramitación y celebración de los convenios urbanísticos se atendrán a los principios de transparencia y publicidad, conforme a las siguientes normas:

a) El Ayuntamiento publicará los convenios en el Boletín Oficial de la Región, en el plazo de un mes desde su celebración y los mantendrá en régimen de consulta pública.

b) Los convenios en los que establezcan condiciones para la formulación o modificación de los instrumentos de planeamiento se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el mismo inicio del procedimiento.

c) Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o de la participación de éste en los gastos de urbanización en el planeamiento de iniciativa particular, se atendrán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto al destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán la valoración pertinente.

4. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo.

Artículo 159.- Proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

4. Los proyectos de urbanización serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 de esta Ley.

Artículo 160.- Gastos de urbanización.

1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

d) Redacción y tramitación de Planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como

para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

Artículo 161.- Participación de la Administración en los gastos de urbanización.

1. En suelo urbanizable, la Administración participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento que le corresponda por cesión obligatoria, salvo en los planes de iniciativa particular en los que corresponde a los propietarios. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá contribuir la Administración hasta el límite del porcentaje de aprovechamiento que le corresponda.

2. En Unidades de Actuación de suelo urbano, la Administración participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, aunque cuando resulten excesivas las cargas de urbanización, podrá aumentar su contribución equiparando la repercusión de los costes a los de otras actuaciones análogas que hayan resultado viables.

3. No obstante, en los sistemas de Concurrencia y Concertación Indirecta, se podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas.

Artículo 162.- Garantía de urbanización.

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

2. Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización y edificación respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento impondrá a la prestación una garantía que asegure la ejecución de dichas obras, de conformidad con el planeamiento y su adecuación a la gestión posterior.

Esta garantía se establecerá en un porcentaje correspondiente a su superficie sobre el valor estimado de las obras de la Unidad de Actuación. Si ésta no estuviera delimitada se aplicará un porcentaje equivalente al 5 por ciento del precio máximo vigente de vivienda de protección oficial por cada metro cuadrado de edificación.

3. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 211 de esta Ley.

Artículo 163.- Recepción de obras de urbanización.

1. Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir, la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse.

Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

3. La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo.

4. Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

Capítulo II

Delimitación de Unidades de Actuación y actuaciones aisladas

Artículo 164.- Proyectos de delimitación de unidades de actuación.

1. Los Proyectos de Delimitación de Unidades de Actuación tienen por objeto la determinación de los límites de las Unidades de Actuación cuando no vengan establecidas en el planeamiento o para su modificación o reajuste, conforme a los criterios señalados en esta Ley.

2. El proyecto deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado para las Unidades de Actuación en esta Ley.

3. Los Proyectos de delimitación de Unidades de Actuación serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

4. La tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 de esta Ley.

Artículo 165.- Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante expropiación, cesión de viales o normalización de fincas.

b) Privada, mediante cesión de viales o normalización de fincas.

Artículo 166.- Edificación directa.

1. En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una Unidad de Actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo asumir en este supuesto el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local.

2. Las obras de urbanización u ordinarias que el Ayuntamiento lleve a cabo serán financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales, conforme a la normativa de régimen local.

Artículo 167.- Cesión de viales.

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20 por ciento de la parcela o quede ésta como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una Unidad de Actuación para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

Artículo 168.- Normalización de fincas.

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado, urbano especial y de núcleos rurales a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por ciento ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por ciento del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

3. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

Capítulo III

Gestión de actuaciones integradas

Sección Primera

Disposiciones generales

Artículo 169.- Actuaciones integradas.

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.

2. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre Unidades de Actuación completas utilizándose como instrumento el proyecto de reparcelación, cuando sea necesario, o el de expropiación, en su caso.

3. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando el proyecto de reparcelación así como el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Artículo 170.- Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada y completa.

2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.

4. Cuando en la Unidad existan bienes de uso y dominio publico adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie pertenecerá a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Artículo 171.- Sistemas de actuación integrada.

Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. De iniciativa privada:

a) Sistema de concertación directa.

b) Sistema de concertación indirecta.

c) Sistema de compensación.

2. De iniciativa pública:

a) Sistema de cooperación.

b) Sistema de concurrencia.

c) Sistema de expropiación.

d) Sistema de ocupación directa.

Corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

No obstante, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 142 de esta Ley.

Artículo 172.- Programas de actuación.

1. Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Programas de Actuación contendrán:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al Avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 160 de esta Ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Compromiso de prestación de aval o fianza por el urbanizador en cuantía del 10 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

Artículo 173.- Elaboración y aprobación de los programas de actuación.

1. Los Programas de Actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el Ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Los Programas de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios y titulares afectados.

3. Asimismo los Programas de Actuación podrán tramitarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública

de veinte días como mínimo, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional.

b) Concluida la información pública, corresponderá al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Cuando se trate de Programas elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de dos meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de cuatro meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales sin notificación expresa podrá entenderse aprobado el Programa por silencio administrativo.

Artículo 174.- Efectos de los programas de actuación.

La aprobación del Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el Programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Artículo 175.- Proyecto de reparcelación.

1. El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. El Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el Plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.

d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del Plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

3. El Proyecto de Reparcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta Ley.

b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de éstos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.

c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) Cuenta de liquidación provisional.

e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.

Artículo 176.- Elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación.

1. El Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el Programa de Actuación.

2. Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 182.

3. Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región y en dos de los diarios de mayor difusión regional, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

4. La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

5. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva.

Artículo 177.- Efectos y formalización del proyecto de reparcelación.

1. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

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

2. Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.

Sección Segunda

Sistemas de iniciativa privada

Subsección 1.ª: Sistemas de concertación

Artículo 178.- Sistema de concertación directa.

1. El Sistema de Concertación Directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el Sistema de Concertación Directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.

3. El Programa de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la Unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores, que deberán suscribir el oportuno convenio de colaboración, mediante cualquiera de las formas jurídicas conformes a Derecho, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

Artículo 179.- Sistema de Concertación Indirecta.

1. Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.

2. Recibida la solicitud, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación, otorgando un plazo de tres meses para la presentación de Programas de Actuación, conforme a las bases del concurso y criterios de adjudicación fijados por la Administración.

3. El Programa que resulte seleccionado será objeto de la tramitación correspondiente, conforme al artículo 173 de esta Ley, ostentando el adjudicatario del concurso la condición de urbanizador y siendo de aplicación las determinaciones del sistema de concurrencia regulado en esta Ley.

Subsección 2.ª: Sistema de compensación

Artículo 180.- Características del sistema de compensación.

1. El Sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

2. En el Sistema de Compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.

Artículo 181.- Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo a las siguientes reglas.

a) Presentados el Proyecto de Estatutos y el Programa de Actuación, con el contenido fijado en el artículo 172, por los propietarios habilitados para ello conforme al artículo anterior, el Ayuntamiento los aprobará inicialmente, los someterá a información pública por término de veinte días y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente en la misma. Asimismo el Ayuntamiento solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas y la práctica de los asientos que correspondan.

b) Finalizado este último plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, introduciendo las modificaciones que procedan. Este acuerdo se notificará a los propietarios y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) El Ayuntamiento deberá efectuar la aprobación inicial prevista en el apartado a) antes de dos meses desde la presentación de los Estatutos y Programa de Actuación, transcurrido el cual podrá promoverse la notificación a los propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera efectuado la notificación a los propietarios, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales sin que se hubiera notificado resolución expresa podrán entenderse aprobados por silencio administrativo.

d) Publicada la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación, todos los propietarios de la Unidad quedarán vinculados a la actuación en proporción a sus respectivos derechos y obligaciones, incluida la Administración actuante, y obligados a constituir la Junta de Compensación, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de dos meses desde la publicación.

e) A partir de la publicación, los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán, sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la misma.

Todos los propietarios no excluidos serán citados fehacientemente al acto de constitución de la Junta, siendo asimismo motivo de exclusión la no asistencia a dicho acto, quedando sujetos sus bienes y derechos a expropiación, salvo que realicen su incorporación posteriormente en documento notarial de adhesión dentro del plazo de un mes a partir de la notificación de la constitución formal de la Junta. El Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación antes de un mes a partir del vencimiento del plazo anterior o, en su defecto, desde la constitución de la Junta.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

3. 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 en la legislación estatal.

La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas afectadas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, habilitará al Ayuntamiento, previa petición de la Junta, para exigir su pago por la vía de apremio, cuando se trate de cantidades adecuadas a la misma y, en su caso y en último extremo, a expropiar los derechos de aquéllos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que ésta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

Artículo 182.- Peculiaridades del proyecto de reparcelación.

1. Constituida la Junta de Compensación, ésta elaborará el Proyecto de Reparcelación y se someterá, previa audiencia de todos los afectados, por plazo de un mes, para aprobación inicial por la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente más del 50% de las cuotas de participación.

2. El proyecto así tramitado se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva, si procede.

3. En el Sistema de Compensación, por acuerdo unánime de la Junta, podrán fijarse criterios de reparcelación distintos de los establecidos en el artículo 175.2 de esta Ley, siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento, ni lesivos para los intereses públicos o de terceros.

Sección Tercera

Sistemas de iniciativa pública

Subsección 1.ª: Sistema de cooperación

Artículo 183.- Características del sistema de cooperación.

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el

propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un Programa de Actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

Artículo 184.- Peculiaridades del proyecto de reparcelación.

El Ayuntamiento elaborará y aprobará el Proyecto de Reparcelación, en el que se podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones.

Artículo 185.- Ejecución de la actuación.

1. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos.

2. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el artículo anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos. Dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios, en la misma proporción.

Subsección 2.ª: Sistema de concurrencia

Artículo 186.- Características del sistema de concurrencia.

1. El Sistema de Concurrencia podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento, que, cuando existan circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Programa de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

2. En el Sistema de Concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Artículo 187.- Peculiaridades del programa de actuación.

1. En el Sistema de Concurrencia el Programa de Actuación será elaborado por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Mediante el acuerdo de aprobación inicial del Programa, el Ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando, en su caso, el avance de planeamiento, y fijando criterios para su adjudicación, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de los terrenos de cesión, obras de urbanización y demás contenidos del Programa.

3. Durante el período de información pública, que será como mínimo de un mes, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias, como alternativas al Programa, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en plica cerrada.

4. La aprobación definitiva del Programa llevará aparejada la adjudicación y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el Programa original o una alternativa con su propia proposición.

Artículo 188.- Ejecución de la actuación.

1. El adjudicatario del Programa de Actuación, para acceder a la condición de urbanizador, debe suscribir los compromisos, asumir los deberes y prestar las garantías que se establezcan en el planeamiento, en el Programa aprobado y en el acuerdo de adjudicación, y podrá renunciar a la adjudicación cuando ésta suponga compromisos distintos de los que ofreció, con derecho, en este caso, a la devolución de las garantías prestadas.

2. Al urbanizador corresponde ejecutar la actuación, elaborando y tramitando, en su caso, el planeamiento de desarrollo y los proyectos de reparcelación y de urbanización, cuando no se contuvieran en el Programa de Actuación, así como financiar los gastos de urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios mediante la cesión de solares urbanizados, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización.

La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación, si bien cada propietario deberá decidir este modo de retribución en el período de información pública del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas quedarán afectas a tal fin y al pago de los demás gastos de urbanización como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario. Las variaciones en los gastos de urbanización, aprobadas y no imputables al urbanizador, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto al efecto en el Programa de Actuación o, en su caso, en el proyecto de reparcelación, o, en su defecto, previa aprobación separada de las cuotas por el Ayuntamiento, con audiencia a los propietarios. Asimismo el Ayuntamiento podrá, a instancia del urbanizador, imponer a los propietarios un canon o una garantía de urbanización para el abono de las cuotas, así como, en caso de impago, proceder a su ejecución forzosa con los intereses de demora correspondientes.

3. Ejecutada la actuación, los propietarios recibirán solares en proporción al aprovechamiento que les corresponda, y retribuirán al urbanizador cediéndole parte de los mismos, o bien en metálico mediante cuotas de urbanización, que se considerarán gastos de urbanización. Asimismo los propietarios podrán solicitar la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador, e igualmente el urbanizador podrá instar la expropiación cuando los propietarios incumplan sus obligaciones. En ambos casos, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de expropiación antes de un mes desde la solicitud.

4. Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se atendrán a las determinaciones del planeamiento, del Programa de Actuación y del proyecto de reparcelación, respondiendo el urbanizador de los daños causados por la actuación, salvo cuando se deban al cumplimento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos, o deriven de instrucciones adicionales del Ayuntamiento.

Artículo 189.- Derechos de los propietarios.

Los propietarios tendrán los siguientes derechos:

1. A recibir las parcelas resultantes o la compensación en metálico en proporción al derecho que les corresponda.

2. A recibir en todo momento información sobre el desarrollo de la actuación y, en especial, sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

3. A presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas a los proyectos de reparcelación y urbanización y, en general, al desarrollo de la actuación.

4. A exigir del urbanizador la correcta ejecución del Programa de Actuación y proyectos de reparcelación y urbanización, y al Ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

5. A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá.

6. A oponerse a la retribución al urbanizador en solares, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando al efecto las garantías necesarias para asegurar dicha retribución.

Artículo 190.- Derechos del urbanizador.

1. Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, el urbanizador tendrá los siguientes derechos:

a) A ocupar los terrenos destinados a dominio público para la ejecución de las obras de urbanización.

b) A ser informado del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación, a partir de la aprobación del Programa de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

c) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no contempladas en el Programa de Actuación.

d) A ceder total o parcialmente su condición en favor de tercero que se subrogue en sus deberes, previa autorización del Ayuntamiento.

e) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación; y cuando, por estas causas, se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y deberes, a la resolución de la adjudicación, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el Ayuntamiento le concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede o, si transcurrida, se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento declarará la caducidad de la adjudicación.

Subsección 3.ª: Sistema de expropiación

Artículo 191.- Características del sistema de expropiación.

1. El Sistema de Expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

2. En el Sistema de Expropiación podrá actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria.

Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el articulo siguiente.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

4. La Administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, a efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la propiedad y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos siguientes.

5. La aprobación de proyectos de expropiación aplicando el procedimiento de tasación conjunta también corresponderá al Ayuntamiento.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiere concretado el pago en especie, de acuerdo con el expropiado.

6. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 192.- Atribución de la condición de urbanizador.

En el Sistema de Expropiación la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por ciento de la superficie de la Unidad. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la Unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 193.- Liberación de propiedades.

1. La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que su exclusión no afecte a la ejecución de la actuación.

2. El acuerdo de liberación se publicará en el Boletín Oficial de la Región e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario afectado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo, determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Subsección 4.ª: Ocupación directa

Artículo 194.- Características del sistema de ocupación directa.

1. Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

Artículo 195.- Procedimiento de ocupación.

1. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las Unidades de Actuación en las que hayan de integrarse, se publicarán en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

b) Terminado dicho plazo, se resolverán las alegaciones que se hayan presentado y se aprobará la correspondiente relación, levantándose posteriormente acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes e incapacitados sin persona que los

represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

2. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación del Estado.

4. Transcurridos cuatro años sin que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad en la que se hayan integrado, los propietarios podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

En tal caso, el Ayuntamiento podrá hacer efectivo el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Capítulo IV

Intervención pública en el mercado del suelo

Sección Primera

Patrimonios Públicos de Suelo

Artículo 196.- Objeto.

1. Los municipios gestionarán su propio Patrimonio Municipal de Suelo para facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario y a disminuir la repercusión del suelo sobre la vivienda.

2. Asimismo, con el fin de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial y obtener reservas de suelo con el mismo fin para actuaciones de interés supramunicipal, la Administración Regional gestionará el Patrimonio Regional de Suelo.

Artículo 197.- Bienes integrantes.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente a los mismos.

b) Los terrenos y construcciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio.

d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

Artículo 198.- Destino.

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán, de conformidad con los procedimientos establecidos en esta Ley, a los siguientes fines de interés social:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Conservación, gestión y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta Ley.

d) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

e) Otros usos de interés social.

Artículo 199.- Reservas de suelo.

1. El planeamiento podrá establecer, en suelo urbano y urbanizable, reservas de terrenos para la posible ampliación del patrimonio público de suelo, por plazo de dos y cuatro años, respectivamente, con posible prórroga por una sola vez, de la mitad de dichos plazos.

2. Dicha determinación del planeamiento implica:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de expropiación forzosa.

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

Artículo 200.- Enajenación.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados por cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los bienes y contratos de las administraciones públicas sin que el precio a satisfacer por el adjudicatario pueda ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de la legislación estatal sobre valoraciones.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, o para la realización de programas de conservación o mejora territorial.

c) Permutados directamente, en los casos de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales.

d) Cedidos gratuitamente a otras Administraciones o entidades públicas de ellas dependientes o adscritas para la ejecución de dotaciones y equipamientos públicos.

Sección Segunda

Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Artículo 201.- Derecho de superficie.

1. Las administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad, con destino a la construcción de viviendas de naturaleza pública o a otros usos de interés social que prevea el planeamiento urbanístico.

2. El régimen aplicable será el establecido en la legislación del Estado y en las siguientes normas complementarias:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su valoración serán los establecidos en la sección anterior.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de naturaleza pública, siempre que cumpla con sus requisitos.

Artículo 202.- Derechos de tanteo y retracto.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y los Planes Generales podrán delimitar áreas de suelo en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, tanto terrenos como construcciones, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración.

2. Se fijará la finalidad, que habrá de ser relevante para el interés público, y la justificación de su necesidad y ámbito de actuación, siendo obligatoria la notificación individualizada a los afectados en el período de información pública.

3. El plazo máximo de afección de un área a los derechos de tanteo y retracto será de cinco años.

4. La Administración podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días desde la notificación a que viene obligado el propietario cuyo bien se encuentre sujeto a tanteo; y en el plazo de seis meses en el caso de retracto.

Sección Tercera

Fomento de la edificación

Artículo 203.- Edificación forzosa.

1. Los propietarios de parcelas y edificaciones en ruina, deberán proceder a su edificación en el plazo fijado por el planeamiento y, en su defecto, en el de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar o desde la declaración firme de ruina.

2. El Ayuntamiento, por causa justificada, podrá prorrogar por otros dos años el plazo anterior.

Artículo 204.- Registro de Solares.

Los Ayuntamientos podrán constituir un Registro de Solares para incluir los solares y las edificaciones declaradas en ruina que incumplan los plazos señalados en el artículo anterior.

El acuerdo municipal para la inclusión de fincas en el Registro de Solares, contendrá la valoración de las mismas y supondrá la aplicación del régimen de venta forzosa.

Artículo 205.- 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 su valoración como tipo de licitación. El precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables.

2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con una rebaja del 25 por ciento del tipo.

3. Si también quedara desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el Patrimonio Municipal de Suelo.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se haya producido la venta quedará sin efecto la inclusión en el Registro.

Artículo 206.- Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de inmuebles a que se refieren los artículos precedentes quedará obligado a comenzar las obras en el plazo de seis meses a partir de la toma de posesión de la finca, y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

2. El incumplimiento por el adquirente de estos deberes determinará la nueva inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

TÍTULO VI

LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Capítulo I

Disposiciones comunes

Artículo 207.- Principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación.

La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso del suelo y subsuelo presupone los siguientes requisitos esenciales:

- La vigencia de la ordenación conforme a esta Ley.

- La obtención de licencia, orden de ejecución o autorización administrativa del correspondiente proyecto técnico cuando sea exigible.

Artículo 208.- Colaboración en el ejercicio de la función urbanística.

1. Los Ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere esta Ley, podrán recabar en forma individual o mancomunada la

asistencia de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de sus competencias, que se formalizará mediante el correspondiente convenio de colaboración.

2. Las empresas suministradoras, concesionarios de servicios públicos y los colegios profesionales de ámbito autonómico que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos colaborarán con los servicios de inspección urbanística de las diferentes administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias de sanción, prevención y restitución de la legalidad urbanística, aportando a requerimiento de éstas la documentación e información que precisen.

Los colegios profesionales de ámbito autonómico, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán en conocimiento de la Administración competente de forma motivada dicha presunción.

3. La colaboración de los colegios profesionales de ámbito de actuación superior al autonómico en la protección de la legalidad urbanística se articulará a través del oportuno convenio.

Artículo 209.- Actuación notarial y registral.

La autorización notarial y la inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística se sujetarán a las previsiones de la legislación notarial, hipotecaria y urbanística estatal.

Artículo 210.- Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.

1. Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

2. Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

Artículo 211.- Garantía adicional.

En el caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento exigirá al promotor de ésta, garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquélla hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Artículo 212.- Solicitudes y acciones.

1. Los órganos de las administraciones regional y municipal competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen obligación legal de resolver todas las peticiones y solicitudes que se les dirijan conforme a la Ley.

2. Es pública la acción para exigir la observancia de esta Ley y de los instrumentos de planeamiento aprobados en su aplicación.

3. Si la acción a que se refiere el párrafo anterior estuviera motivada por la realización de obras, podrá ejercitarse durante el transcurso de éstas y hasta cuatro años después de su terminación.

Artículo 213.- Recursos.

1. Tienen carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten en relación con el desarrollo de la actividad urbanística.

2. Las resoluciones del Director General competente en materia de ordenación del territorio y de urbanismo son susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero competente en la misma materia.

Capítulo II

Licencias y autorizaciones

Sección Primera

Licencias municipales

Artículo 214.- Modalidades de licencia.

Dentro de las licencias municipales se distinguen las siguientes modalidades:

a) La licencia urbanística, que se exigirá para todo acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realicen en el suelo o en el subsuelo, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes urbanísticos.

b) La licencia de actividad, que se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación que se pretenda realizar de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

c) La licencia de primera ocupación, que se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Habrá de acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Artículo 215.- Obras mayores y menores.

1. A efectos de esta Ley se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo aquellas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del Registro Catastral, y aquéllas de reforma

que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad. En ningún caso se entenderán como obras menores las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

2. En otro caso se considerarán obras mayores.

Artículo 216.- Condiciones y requisitos.

1. Los interesados habrán de solicitar licencia urbanística en los plazos establecidos en el planeamiento.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.

3. Los periodos de vigencia de las licencias deberán ser regulados por los correspondientes Ayuntamientos.

4. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en esta Ley o sus disposiciones reglamentarias se realizaren en terrenos de dominio público o sus zonas de afección, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público o de quien ostente las competencias, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia.

5. Se podrán otorgar licencias parciales para fases de una construcción que resulten técnica y funcionalmente independientes.

Artículo 217.- Competencia y procedimiento para la concesión de licencia.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los órganos competentes de la Administración Local, de acuerdo con su legislación aplicable.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que la solicitud esté en contradicción.

3. El otorgamiento de las licencias se ajustará a los siguientes requisitos:

- Para el caso de las obras mayores dicho otorgamiento irá precedido de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad urbanística. La solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así lo exijan sus Estatutos, con expresión del técnico director de la obra.

- Para el supuesto de las obras menores la solicitud deberá expresar el alcance de las mismas y acompañarse del correspondiente presupuesto de ejecución material.

4. El plazo máximo para resolver sobre el otorgamiento de licencia para obras menores será de un mes desde su solicitud ante el Ayuntamiento y para las restantes será de tres meses. Transcurridos dichos plazos sin haberse notificado acto alguno, se entenderán otorgadas las licencias por silencio administrativo, salvo si afectaran a bienes de dominio público o declarados de interés cultural (BIC), así como a los espacios naturales protegidos por la legislación sectorial correspondiente, en cuyo caso se entenderán denegadas.

En los supuestos en que se precise autorización de otra Administración, previa a la licencia municipal, el cómputo del plazo para el otorgamiento de licencia se suspenderá hasta la acreditación ante el Ayuntamiento de la resolución que ponga fin al expediente tramitado por dicha Administración.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 218.- Resolución única.

1. En los supuestos en que sea preceptiva licencia de actividad y, además, licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. El plazo máximo para dictar la resolución única de estos expedientes será de seis meses a los efectos del apartado 4 del artículo anterior.

2. La resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, se notificará así al interesado y se entenderá asimismo denegada la segunda.

Artículo 219.- Comunicación de licencias a la Comunidad Autónoma.

La concesión de licencia de obra mayor deberá comunicarse en el plazo de quince días a la Dirección General competente en materia de urbanismo, a efectos de lo dispuesto en la legislación de régimen local. La comunicación deberá adjuntar al acuerdo municipal, el plano de situación sobre planeamiento vigente y condiciones de uso y aprovechamiento de la licencia concedida.

Artículo 220.- Contratos de suministros.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los respectivos servicios la acreditación de la licencia de primera ocupación y de actividad, en su caso, para la prestación del servicio. Para su contratación provisional, se exigirá la acreditación de

la licencia urbanística, fijándose como plazo máximo de duración de dichos contratos el establecido en la licencia para la ejecución de las obras.

Artículo 221.- Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación y uso del suelo que conlleve su transformación está sujeto a licencia municipal.

2. Con carácter general, toda instalación u obra de construcción que se pretenda realizar en cualquier clase de suelo o subsuelo, sea de nueva planta, reforma, ampliación, acondicionamiento de locales para el desarrollo de cualquier actividad comercial o industrial o de cualquier otro tipo, precisará obtener, con carácter previo, la correspondiente licencia municipal, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica. También se exigirá para la demolición de edificaciones, salvo en los casos de ruina o peligro inminente. Se entenderá asimismo como construcciones las prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes.

3. Expresamente, estarán sujetas a previa licencia municipal:

a) Las parcelaciones en suelo urbano y urbanizable, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo no urbanizable, excepto cuando sean objeto de un proyecto sujeto a aprobación administrativa.

b) Las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje, con excepción de las labores permitidas por la legislación agraria.

c) La colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

d) Los movimientos de tierra, cuando supongan transformación paisajística, tales como desmontes, abancalamientos, explanación, excavación y terraplenado para la preparación de parcelas de cultivo o para uso urbanístico, salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

e) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, que en el supuesto de ubicarse en terrenos de uso y dominio público, no hayan sido promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquéllas.

f) Los actos de edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

g) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de titularidad pública y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

h) La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante.

i) La instalación de antenas, instalaciones de redes e infraestructuras eléctricas y de gas, instalaciones de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones u otros similares.

j) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos, infraestructuras o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

k) El cerramiento de fincas.

l) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere la presente Ley.

m) Y todos aquellos actos que impliquen obras o supongan un cambio del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino natural de los terrenos.

Sección Segunda

Autorizaciones e informes de la Administración

Artículo 222.- Autorizaciones e informes preceptivos de la Administración Regional.

1. Corresponde al Consejero competente en materia de urbanismo autorizar los usos excepcionales en suelos no urbanizables y urbanizables sin sectorizar, en los supuestos previstos en esta Ley.

2. Las autorizaciones en suelo no urbanizable, excepto cuando sean de utilidad o titularidad publica, así como los usos y construcciones vinculados a la utilización rústica del suelo, incluidas las viviendas que tengan tal afección, estarán gravadas con un canon por el uso excepcional en cuantía del 1 por ciento del precio máximo de venta de vivienda de protección oficial vigente, por metro cuadrado de edificación, o del 1 por ciento del presupuesto cuando se trate de instalaciones.

Sección Tercera

Otras actuaciones

Artículo 223.- Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Los actos relacionados en el artículo 221, promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público, estarán sujetas a licencia, salvo en los supuestos exceptuados en el apartado siguiente o por la legislación sectorial aplicable.

2. No estará sujeta a licencia municipal la ejecución de obras promovidas por los órganos de la

Administración Regional o entidades de derecho público que administren bienes de aquélla, siempre que tengan por objeto la construcción o acondicionamiento de infraestructuras básicas de uso y dominio público, tales como carreteras, puertos u obras hidráulicas y de transportes. No obstante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses para informar tales proyectos y actuaciones con relación al planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto.

3. En caso de disconformidad se elevará el proyecto a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su tramitación, conforme a lo dispuesto en esta Ley para las actuaciones de interés regional.

Sección Cuarta

Declaración de ruina y órdenes de ejecución

Artículo 224.- 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 adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo 225.1 y 2 de esta Ley, sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando la construcción presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando sea necesario la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse la construcción en situación expresa de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecido por éste, o, en su defecto, por la declaración de ruina.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a las previsiones de la presente Ley.

Artículo 225.- Órdenes de ejecución.

1. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el artículo 92 de esta Ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

2. Los Ayuntamientos podrán también ordenar, por motivos de interés público, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación.

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Capítulo III

Protección de la legalidad urbanística

Sección Primera

Expediente único

Artículo 226.- Incoación de expediente sancionador con piezas separadas de suspensión y restablecimiento de la legalidad urbanística.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, dará lugar necesariamente a la incoación del correspondiente expediente sancionador, en cuyo procedimiento se incardinarán, en su caso, las piezas separadas de suspensión de actuaciones ilegales y de restablecimiento del orden infringido. La pieza separada de restablecimiento del orden infringido, con declaración sobre la legalidad material de los hechos constitutivos de la infracción, se resolverá con anterioridad a la propuesta de resolución sancionadora por el instructor del expediente, disponiéndose su ejecución en la resolución final del mismo.

Sección Segunda

Suspensión de actuaciones ilegales

Artículo 227.- Actuaciones en curso de ejecución sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo las condiciones de las mismas se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos como pieza separada del correspondiente expediente sancionador y sin perjuicio de la formalización de la pieza separada de restablecimiento del orden infringido regulado en esta Ley.

2. Una vez comprobada la carencia de licencia o el incumplimiento de sus condiciones, la suspensión será ordenada al infractor por el Ayuntamiento y, si éste no lo hiciera, en el plazo de 15 días, una vez requerido para ello por el Director General con competencias en materia de urbanismo, éste se subrogará en el ejercicio de dicha facultad, dando cuenta de la orden de suspensión al Ayuntamiento correspondiente.

3. Simultáneamente, se podrá ordenar al infractor, entre otras medidas tendentes a la efectiva paralización de las obras, la retirada de materiales, útiles y maquinaria, y el precinto de los accesos al local. Si en el plazo de cuatro días no lo hiciere el interesado, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirar dichos materiales, útiles o maquinaria, o proceder al precintado de los accesos. En este caso, los elementos retirados quedarán a disposición del infractor, que satisfará los gastos de dicha operación así como los de transporte o custodia.

4. Si el infractor no cumpliera la orden de suspensión, por el órgano actuante se deberá pasar necesariamente el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

5. Si la infracción consistiera en actos de parcelación sin licencia municipal o vulnerara las condiciones de ésta, la Administración actuante lo notificará al Registro de la Propiedad a efectos de lo previsto en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

Sección Tercera

Restablecimiento del orden infringido

Artículo 228.- Actuaciones concluidas sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se hubiesen efectuado sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento o, en su caso, el director general competente en materia de urbanismo, dispondrá la incoación del correspondiente expediente sancionador, con la pieza separada de restablecimiento del orden infringido.

2. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la incoación del expediente, el interesado deberá ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución preexistente, o solicitar la concesión de la oportuna licencia o su modificación.

El mismo requerimiento se efectuará cuando no hubiesen transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o uso de suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus condiciones.

El mero transcurso del plazo de cuatro años señalado anteriormente no conllevará la legalización de las obras realizadas, que quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 94.3 de esta Ley.

3. Si la licencia no hubiera sido solicitada o fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, una vez recaída resolución o acuerdo determinando la imposibilidad de legalización de los actos de edificación o usos del suelo realizados, se procederá a dictar orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, fijando plazos de iniciación y de terminación, y comunicando el coste presupuestado de las operaciones de restitución, para el supuesto de que la Administración las hubiera de ejecutar subsidiariamente. Asimismo, se comunicará al Registro de la Propiedad la orden de ejecución dictada para su debida anotación por nota marginal junto al asiento de inscripción de las fincas afectadas, anotación que será cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio.

4. La vulneración de cualquiera de los plazos fijados o la paralización de los trabajos comenzados dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración actuante, a costa del infractor.

Una vez comenzada la ejecución subsidiaria no habrá opción para el infractor de continuarla por sí mismo.

5. También podrá la Administración imponer multas coercitivas hasta lograr la ejecución por el obligado de las medidas de restablecimiento, multas que se podrán imponer por periodos no inferiores a dos meses y por un importe máximo del 25 por ciento del valor estimado del deber impuesto, sin que en ningún caso el importe total de las multas, derivado de su repetición, pueda rebasar el 150 por ciento de aquel importe.

Artículo 229.- Restablecimiento de la legalidad en parcelaciones.

En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

Artículo 230.- Restablecimiento de la legalidad en edificaciones.

1. En caso de obras de edificación ilegales las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente. Simultáneamente a la orden de ejecución de la demolición, se dictará otra a las compañías suministradoras de servicios para que los retiren definitivamente.

2. En los supuestos de demolición indebida la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de Bienes de Interés Cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 231.- Restablecimiento de la legalidad en otros supuestos.

1. Las operaciones de restablecimiento de la legalidad en los demás actos sujetos a licencia consistirán en el desmontaje y retirada en el caso de carteles y vallas publicitarias y en la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior en el caso de movimiento de tierras.

2. En el caso de talas e incendios de masas arbóreas el restablecimiento consistirá en su reposición en especie, cuantía y porte similares, en lo posible, a las especies dañadas, salvo que, por el órgano administrativo competente en la materia de la Comunidad Autónoma, se determine otro modo de restablecimiento.

3. No procederá el establecimiento de la situación anterior cuando conlleve consecuencias más perjudiciales para el orden conculcado que su mantenimiento.

Sección Cuarta

Revisión de actos

Artículo 232.- Revisión de actuaciones que constituyan infracción urbanística.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo estuvieren amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor, en el momento de su concesión o adopción, se dispondrá su revisión por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte. De igual manera se actuará frente a los planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales.

En supuestos de nulidad se procederá en los términos del artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, previo dictamen favorable del Consejo Jurídico de la Región de Murcia. Se podrá suspender la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

En el supuesto de actos anulables se actuará de conformidad con el artículo 103 de la citada Ley, procediendo a su previa declaración de lesividad para los intereses públicos y a la suspensión, en su caso, de la ejecución de aquéllos.

2. Si los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma tuviesen conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituya una infracción urbanística, podrán promover el requerimiento de revisión y la acción impugnatoria previstos en los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Concluido el procedimiento de revisión de las licencias u órdenes de ejecución acordadas o dictadas que constituyan infracción urbanística grave o muy grave, y anulados dichos actos, la Corporación Local, acordará las medidas de restablecimiento previstas anteriormente. Dicho acuerdo se comunicará al interesado, indicándole plazo para llevar a cabo las medidas acordadas, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Finalizado dicho plazo sin que el interesado haya ejecutado voluntariamente el acuerdo antes referido, será ejecutado por el Ayuntamiento.

4. Si la Corporación municipal no procediese a la adopción y ejecución de los acuerdos anteriores en el plazo de dos meses desde el requerimiento efectivo para ello por parte del Director General competente en materia urbanística, éste quedará subrogado en la competencia municipal para su efectivo ejercicio.

Capítulo IV

Del régimen de las infracciones urbanísticas y su sanción

Sección Primera

Disposiciones generales

Artículo 233.- Definición de infracciones urbanísticas.

1. Constituye infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la ordenación territorial y urbanística, tipificadas y sancionadas en la presente Ley.

2. Las infracciones urbanísticas comportan la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento por los daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración, todo ello sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística reguladas en esta Ley.

Artículo 234.- Sujetos responsables de la infracción.

1. De las infracciones urbanísticas serán responsables:

a) Los promotores de actos de edificación o usos del suelo que constituyan infracción urbanística. Asimismo, los que incumplan las obligaciones que les afecten en cuanto a ejecución de obras de urbanización o conservación de las mismas, y compromisos adquiridos para la ejecución del planeamiento de desarrollo.

A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considerará también promotor al propietario del suelo en el cual se efectúe o se haya efectuado la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras objeto de la infracción. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de tales obras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

b) Los que hubieren dispuesto o acordado actos administrativos que supongan infracción de la legalidad

urbanística, sin los preceptivos informes previos técnico y jurídico o cuando alguno de ellos fuera desfavorable. En su caso, serán responsables los técnicos al servicio de la Administración que hubieren informado favorablemente, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los citados informes o cuando éstos fueran desfavorables.

Si en el expediente apareciesen como presuntos responsables funcionarios municipales o autonómicos, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá, respectivamente al Alcalde del Ayuntamiento o Consejero competente en materia de urbanismo. En el supuesto de autoridades lo será el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

c) Las personas jurídicas responderán económicamente de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, así como de las indemnizaciones por daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración.

d) La autoridad pública obligada a la ejecución de los actos y acuerdos en materia de disciplina urbanística, que no adopte las medidas de suspensión y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, previstas en la presente Ley.

e) Las compañías suministradoras de servicios públicos que hubiesen incumplido deberes establecidos para ellas en la presente Ley.

2. Además de los enumerados en el apartado anterior, serán responsables, por el incumplimiento de sus respectivos deberes:

En materia de parcelaciones, el propietario de los terrenos, el adquirente de la parcela, los técnicos, asesores e intermediarios, y cualquier otro profesional que hubiera intervenido en la actuación.

En materia de edificaciones y urbanizaciones, el constructor y los técnicos directores de las obras.

En materia de uso del suelo y de instalaciones, el titular de la actividad y el director de la instalación.

En cuanto a los restantes actos sujetos a licencia, el propietario de los terrenos donde se realicen las actuaciones ilegales y la persona física o jurídica que las realice materialmente.

Artículo 235.- Infracciones independientes o conexas.

1. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

2. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto o cuando un mismo hecho implique dos o más infracciones, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la de mayor entidad y cuantía.

3. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 236.- Prohibición de beneficio económico.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la sanción que se imponga a éste no puede ser inferior al beneficio obtenido por la actuación ilegal

Sección Segunda

Infracciones y sanciones

Artículo 237.- Clases de infracciones.

Las infracciones se clasifican, en función del daño causado a los intereses generales, en muy graves, graves y leves.

1. Se consideran infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terreno clasificado como no urbanizable, contraviniendo la ordenación territorial y urbanística aplicables.

b) Los cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable, cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que dispuesto en esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

c) Las actuaciones no autorizadas que supongan cualquier alteración en el suelo no urbanizable de protección específica.

d) La destrucción o deterioro de bienes catalogados. Tratándose de bienes de esta naturaleza que, además, sean Bienes de Interés Cultural, no procederá la sanción urbanística cuando la potestad sancionadora haya sido ejercida por la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

e) El incumplimiento de las normas relativas al uso y a la edificación que afecten a suelo ordenado como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres públicos, viales, equipamientos comunitarios, residencial para vivienda de protección pública y espacios naturales protegidos.

f) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo no urbanizable.

2. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones de esta Ley y de la ordenación y planeamiento urbanísticos.

b) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo urbano o urbanizable sin la previa aprobación de los instrumentos exigibles.

c) El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos frente a la Administración para la ejecución del planeamiento.

d) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

e) La realización de obras de construcción, edificación o usos, sin disponer de la previa autorización de la Administración Regional, licencia u orden de ejecución o en contra de su contenido.

f) Todo cambio, sin título habilitante, en el uso al que esté destinado un edificio, planta o local.

g) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

h) La ejecución, sin licencia o contraviniendo la misma, de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones expresamente calificadas como de fuera de ordenación.

i) El incumplimiento por las compañías suministradoras de las obligaciones que, en orden a sus actividades, establece la presente Ley o la ordenación urbanística.

j) El incumplimiento de las normas relativas a uso y edificación que no se pueda considerar infracción muy grave.

k) El incumplimiento de las órdenes de paralización o de ejecución.

l) El incumplimiento por la autoridad pública de sus obligaciones en orden a la adopción y ejecución de las medidas de suspensión y restitución de la legalidad urbanística establecidas en esta Ley.

3. Se considerarán infracciones urbanísticas leves:

Las acciones y omisiones que constituyan infracción urbanística que no pueda ser calificada como muy grave y grave.

Artículo 238.- Sanciones.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán, en función de la clase de infracción de que se trate, con multa, en relación con el valor de lo realizado objeto de infracción, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa del 50 al 100 por ciento del valor de lo realizado.

b) Las infracciones graves se sancionarán con multa del 20 al 50 por ciento del valor de lo realizado.

c) Las infracciones leves se sancionarán con multa del 1 al 20 por ciento del valor de lo realizado.

Artículo 239.- Valoración de obras e instalaciones.

A los efectos de lo regulado en la presente Sección el cómputo de la valoración de las obras e instalaciones se efectuará de la siguiente manera:

1. En materia de edificaciones se tendrá en cuenta el valor de la obra realizada, salvo en el supuesto de que el promotor no hubiera atendido el requerimiento de suspensión de las obras, en cuyo caso, se tendrá en cuenta la valoración de la obra proyectada. Para la aplicación de los tipos porcentuales correspondientes, dicho valor se calculará para viviendas, mediante la aplicación del precio máximo vigente en el momento de comisión de la infracción para las viviendas de protección oficial; y para otras edificaciones, instalaciones o locales comerciales por el valor fijado para esta clase de inmuebles por la Consejería competente en materia de hacienda a efectos tributarios y, en su defecto, por el fijado por la Administración actuante, previo informe técnico y audiencia al interesado.

2. En materia de parcelaciones, por la diferencia entre el valor anterior y el de venta de los terrenos parcelados. Se calcularán, el primero de conformidad con las determinaciones relativas al valor del suelo de la legislación estatal y, el segundo, en función de los valores de mercado, que se fijarán por la Administración actuante, previo informe técnico motivado y audiencia del interesado.

3. Para otras obras, instalaciones o actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, por el valor en venta de otras similares en características y emplazamientos, fijado por la Administración actuante, previo informe técnico y audiencia al interesado.

Sección Tercera

Graduación de las sanciones

Artículo 240.- Concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad.

La concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes se tendrá en consideración para la fijación de los porcentajes aplicables para cada sanción.

Artículo 241.- Circunstancias agravantes y atenuantes.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad en una infracción urbanística:

a) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad, relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

c) El inicio de las obras sin orden escrita del técnico director y la introducción de modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el responsable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) El que las obras ejecutadas sean legalizables y se hubieran adoptado por el infractor las medidas necesarias para tal legalización.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física y económica del daño producido.

Artículo 242.- Medidas sancionadoras accesorias.

1. La comisión de infracciones graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y las actividades que, conforme a esta Ley, precisen de aprobaciones, autorizaciones, licencias y órdenes de ejecución, según la índole de la actividad con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

b) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en Unidades de Actuación y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros, si la infracción se ha producido por actividad en materia de gestión urbanística.

2. Las medidas a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un tiempo máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Artículo 243.- Reconocimiento de responsabilidad y/o pago voluntario.

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables la sanción se reducirá el 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a legalizar la actuación objeto del expediente sancionador en el plazo que establezca la Administración y garantice este compromiso mediante fianza del 50 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

3. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables la sanción se reducirá en un 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval del 100 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Sección Cuarta

Competencia y procedimiento

Artículo 244.- Competencias.

1. Corresponde con carácter general a los Ayuntamientos sancionar las infracciones urbanísticas e imponer las multas a que hubiere lugar, y a la Administración regional en los supuestos específicos previstos en esta Ley.

2. No obstante, cuando la Administración Regional no actúe en uso de sus facultades de intervención directa, levantada acta por los Servicios de Inspección de la Comunidad Autónoma por infracción grave o muy grave, dará traslado de la misma al Ayuntamiento respectivo para que, en plazo de 15 días desde su recibo, incoe expediente sancionador y lo comunique al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento correspondiente comunique la apertura o existencia previa del expediente sancionador con remisión de copia del mismo, o, cuando lo mantuviera paralizado por más de dos meses, el Director General competente en materia urbanística se subrogará en dicha competencia, incoando y tramitando el procedimiento hasta su terminación.

3. Tanto en el caso de actuación directa por la Administración regional, como en el de subrogación, la resolución definitiva e imposición de la sanción pertinente corresponderá a los siguientes órganos:

a) Al Director General competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 300.506,05 euros.

b) Al Consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 601.012,10 euros.

c) Al Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa que exceda de 601.012,10 euros.

4. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera tramitado el expediente sancionador, en cuyo caso las multas las ingresará la Administración Regional.

Artículo 245.- Procedimiento.

Los expedientes sancionadores se tramitarán conforme a lo prevenido en el título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como por el Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, sin perjuicio de las particularidades procedimentales recogidas en la presente Ley.

Sección Quinta

Prescripción y caducidad

Artículo 246.- Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Con carácter general las infracciones urbanísticas muy graves y graves prescribirán a los cuatro años y las leves al año.

2. Las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos por instrumentos de ordenación prescribirán a los ocho años, sin perjuicio de la imprescriptibilidad de las facultades de la Administración para exigir la restauración de la legalidad urbanística infringida y de la acción penal que pudiera ejercitarse.

3. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si ésta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consuma.

5. Se presume que los actos de parcelación ilegal son, en todo caso, infracciones continuadas.

6. A efectos de prescripción de infracciones relativas a obras de edificación el plazo comenzará a computarse desde que las obras estuvieran dispuestas para su destino.

7. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años desde que sean firmes.

8. La Administración deberá proceder a la ejecución de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo de quince años desde que sea firme el acto que las ordena.

Artículo 247.- Caducidad del procedimiento sancionador.

1. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha del acuerdo de iniciación, ampliable, como máximo, por tres meses, mediante acuerdo del órgano que inició el procedimiento. Contra este acuerdo de ampliación no cabrá recurso alguno.

2. Transcurridos los citados plazos, en sus respectivos casos, sin que se haya producido la notificación de la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento.

Capítulo V

La inspección urbanística

Sección Primera

Órganos de inspección urbanística

Artículo 248.- Órganos competentes.

1. El ejercicio de la inspección urbanística, a los efectos de esta Ley, se encomienda, sin perjuicio de las competencias de otras autoridades, a los siguientes órganos:

a) A los Ayuntamientos o, en su caso, la Gerencia Urbanística Municipal.

b) A la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La inspección urbanística se ejercerá por dichos órganos, dentro de sus respectivas competencias.

Sección Segunda

Servicios de inspección urbanística

Artículo 249.- Función inspectora.

Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad Autónoma y los de los Ayuntamientos, o, en su caso, de las Gerencias Urbanísticas Municipales, tienen por función específica comprobar, investigar e informar sobre el cumplimiento de la legalidad urbanística y de las condiciones de las licencias y órdenes de ejecución, en el caso de la inspección municipal.

Artículo 250.- Ejercicio de la función inspectora.

Los miembros de dichos Servicios de Inspección, y en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad y en dicho

ejercicio estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el desarrollo de su actuación.

A estos efectos tendrán libre acceso a los edificios o locales donde se realicen las obras o usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación. De igual forma podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

Artículo 251.- Actas y acción de oficio.

Las actas, partes de infracción o diligencias levantadas 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, y darán lugar necesariamente a la actuación de oficio de los diferentes órganos urbanísticos competentes. Igual naturaleza y efectos tendrán las actas levantadas por el Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil cuando sean puestas en conocimiento de la Administración Regional o Local.

Artículo 252.- Funciones de los Servicios de Inspección.

Los servicios de Inspección de la Comunidad Autónoma tendrá las más amplias funciones en el ejercicio de la labor inspectora y, entre otras, con carácter fundamental y prioritario, las siguientes:

a) Fiscalizar las actuaciones en suelo no urbanizable y urbanizable para impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, movimientos y roturación de tierras, talas de arbolado ilegales, preservar los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

b) Velar por la aplicación de las normas urbanísticas y por la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano, al ritmo previsto en el planeamiento respectivo.

c) Realizar la inspección, investigación e información sobre la aplicación por los Ayuntamientos de los Planes Generales Municipales de Ordenación, Planes de Desarrollo, Normas Complementarias de planeamiento y Normas de Edificación y Uso del Suelo.

d) Proponer al órgano del que dependan la apertura de expedientes sancionadores y, dentro de ellos, la adopción de las piezas separadas de suspensión de actuaciones ilegales y/o de restablecimiento del orden infringido; así como el ejercicio de las acciones de revisión o impugnación de los actos que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

e) Controlar de forma periódica si la licencia obtenida se ajusta al uso autorizado.

f) Emitir dictámenes e informes en materia de disciplina urbanística, a instancia de los órganos de inspección y de los instructores de expedientes sancionadores.

Artículo 253.- Servicios Municipales de Inspección.

Cada Ayuntamiento deberá establecer su propio Servicio de Inspección Urbanística, salvo que mediante convenio con la Comunidad Autónoma u otros Ayuntamientos, se acuerde que el Servicio de Inspección constituido a tal fin, se encargue del ejercicio de las funciones inspectores en un determinado municipio.

TÍTULO VII

ORDENACIÓN DEL LITORAL

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 254.- Concepto y ámbito de aplicación.

1. La ordenación del litoral consiste en la ordenación y tutela de las zonas contiguas a la ribera del mar y sus zonas de protección e influencia, así como la regulación de su régimen de usos con la finalidad de proporcionar una respuesta integrada para la planificación y gestión del litoral.

2. El ámbito de aplicación a que se refiere dicha ordenación del litoral está configurado por la zona costera de los siguientes municipios de la Región de Murcia: San Pedro del Pinatar, San Javier, Los Alcázares, Cartagena, La Unión, Mazarrón, Lorca y Águilas.

Capítulo II

Régimen de autorizaciones y sanciones

Artículo 255.- Competencia y procedimiento.

1. Corresponde al Director General competente en la materia autorizar los usos e instalaciones en la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, conforme a lo dispuesto en la legislación de costas. Esta competencia podrá delegarse en los Ayuntamientos cuando se disponga de adecuado instrumento de ordenación territorial o urbanístico y siempre que esté aprobado el correspondiente deslinde.

2. Asimismo, corresponde al Director General competente emitir informe en los procedimientos de deslinde, concesiones y demás supuestos previstos en la legislación de costas que atañan a la ordenación del litoral, así como recabar de otras Consejerías competentes en materias concurrentes y a los Ayuntamientos

afectados la información precisa para el ejercicio de esta función.

3. El procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de usos en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se establecerá por orden del Consejero competente en la materia atendiendo al principio de máxima eficacia y celeridad.

Artículo 256.- Régimen de infracciones y sanciones.

1. El régimen de infracciones y sanciones será el previsto en la Ley de Costas.

2. El procedimiento para sancionar las infracciones a los preceptos de la Ley de Costas, en zona de servidumbre de protección se iniciará de oficio, por acuerdo de la Consejería competente en materia de ordenación del litoral, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia. El procedimiento sancionador, respetando la legalidad vigente, se ajustará a lo previsto en dicha Ley y el reglamento dictado para su desarrollo y ejecución, estableciéndose mediante orden del Consejero competente en la materia, la acomodación de dicho procedimiento al régimen organizativo de la Comunidad Autónoma.

3. La imposición de sanciones, a consecuencia de los procedimientos que se tramiten corresponderá a los siguientes órganos:

a) Al Director General competente por razón de la materia, hasta 300.000 euros.

b) Al Consejero competente por razón de la materia, hasta 1.200.000 euros.

c) Al Consejo de Gobierno, las sanciones que sobrepasen 1.200.000 euros.

Capítulo III

Proyectos y ejecución de obras

Artículo 257.- Elaboración de los proyectos.

Para que el órgano competente en materia de ordenación del territorio y litoral resuelva sobre la ocupación o utilización de terrenos para la realización de obras de utilidad pública, se formulará el correspondiente proyecto básico y de ejecución, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de las zonas a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 258.- Tramitación de los proyectos.

1. La tramitación de los mismos se establecerá reglamentariamente, estableciéndose la apertura de un trámite de información pública por plazo de un mes y la solicitud de informe por idéntico plazo de las Consejerías, organismos y demás administraciones públicas que se determinen. Si, como consecuencia de las alegaciones formuladas en dicho trámite, se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto, se abrirá un nuevo periodo de información pública.

2. Cuando se trate de llevar a cabo proyectos y obras no incluidos en el planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afecten, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y del litoral, deberá remitir el proyecto correspondiente a las corporaciones locales afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si dicha documentación es adecuada para el interés general y para los intereses de las localidades a que afecta el mismo. Transcurrido dicho plazo y un mes más sin que dichas corporaciones informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

3. En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el expediente será elevado al Consejo de Gobierno, que decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

Artículo 259.- Aprobación de los proyectos.

1. La aprobación de los citados proyectos implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes a los fines de expropiación y de ocupación temporal.

2. La declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.

Disposiciones adicionales

Primera

1. El Consejo de Gobierno podrá suspender o modificar las reservas obligatorias para vivienda de protección pública a que se refieren los artículos 98, 99 y 101, en función de las previsiones y cumplimiento de los objetivos de los planes sectoriales de vivienda, así como por razones motivadas de la coyuntura del mercado de vivienda.

2. La reserva mínima del 10% de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública establecida en el artículo 101.3 será aplicable a todos los planes parciales que desarrollen sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, siempre que no hayan alcanzado la aprobación inicial al 15 de junio de 2004, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Lo dispuesto en el artículo 102.3 no será de aplicación los ámbitos de suelo urbanizable que se desarrollen conforme a las previsiones del planeamiento general aprobado con anterioridad al 15 de junio de 2004.

Segunda

1. Los instrumentos regulados en esta Ley estarán sujetos a las siguientes normas:

a) Los instrumentos de ordenación del territorio en cuya tramitación según esta Ley deba mediar informe preceptivo de la Consejería competente en materia de medio ambiente y cuya aprobación sea competencia del Consejo de Gobierno no estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental.

b) Los Programas de Actuación Territorial cuando se formulen autónomamente y no desarrollen Planes o Directrices de Ordenación Territorial, estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental.

c) Los Planes Generales Municipales de Ordenación, así como las modificaciones de los mismos y de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley, que supongan la reclasificación de suelo no urbanizable, estarán sometidos a la Evaluación de Impacto Ambiental, salvo que por su escasa entidad no se considere necesario por el órgano competente medioambiental.

d) Los Planes Parciales, de cualquier uso, cuando así lo exigiera expresamente el Plan General Municipal de Ordenación por actuar sobre áreas próximas a suelos no urbanizables protegidos, y los Planes Parciales de uso industrial que se formulen para suelo urbanizable sin sectorizar, estarán sometidos a evaluación de impacto ambiental.

e) Los Planes Especiales que afecten al suelo no urbanizable de protección especial estarán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

f) Los Proyectos de Urbanización, se someterán a evaluación de impacto ambiental cuando el planeamiento general o de desarrollo lo establezca expresamente.

2. El procedimiento específico de evaluación de impacto ambiental para los supuestos de instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico en que sea preceptivo, será el siguiente:

a) El avance de la ordenación, que será preceptivo en estos supuestos, acompañado de una memoria ambiental justificativa de las distintas alternativas, se someterá a consulta previa del órgano ambiental sobre los extremos del Plan que puedan tener incidencia medio ambiental. Esta consulta deberá ser evacuada en el plazo máximo de un mes.

b) El documento que se apruebe inicialmente, al que se acompañará como anexo el Estudio de Impacto Ambiental adecuado a su naturaleza y objeto, se remitirá al órgano ambiental, el cual, caso de considerarlo completo, lo someterá a exposición pública en el Boletín Oficial de la Región de Murcia por un plazo mínimo de un mes para presentación de alegaciones y, a la vista de éstas, resolverá sobre la declaración.

Tercera

La colaboración de la Federación de Municipios de la Región de Murcia con los Ayuntamientos y la Administración Regional se efectuará de conformidad con lo establecido en los artículos 144 y 208 de esta Ley.

Cuarta

Se crean los órganos previstos en los artículos 12 y 13 de esta Ley. El Gobierno de la Comunidad Autónoma adoptará las medidas precisas para la constitución y puesta en funcionamiento de los mencionados órganos dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

Quinta

Los instrumentos de planeamiento previstos en la Ley 3/1987, de 23 de abril, de Protección y armonización de usos del Mar Menor, deberán adaptarse a lo dispuesto en la presente Ley para los instrumentos de ordenación del territorio.

Sexta

La Consejería competente en materia de urbanismo remitirá a todos los Ayuntamientos los archivos de las entidades colaboradoras radicadas en cada término municipal a los efectos del artículo 157 de esta Ley.

Séptima

Los Planes de espacios protegidos se coordinarán con los instrumentos de ordenación del territorio y prevalecerán sobre los de planeamiento urbanístico.

Octava

Los límites de los Espacios Naturales Protegidos incluidos en la Disposición Adicional Tercera y Anexo de la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, se entenderán ajustados a los límites de los Lugares de Importancia Comunitaria a que se refiere el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de julio de 2000.

Disposiciones transitorias

Primera

Las Unidades de Actuación o de ejecución delimitadas, mantendrán su delimitación y aprovechamientos, considerándose Unidades de Actuación a los efectos de la presente Ley.

Segunda

Hasta tanto se produzca la adaptación a esta Ley del planeamiento general, los aprovechamientos urbanísticos fijados en términos de aprovechamiento medio o de aprovechamiento tipo, se entenderán como aprovechamiento de referencia a los efectos previstos en esta Ley.

Tercera

1. Los Planes de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento general que estén vigentes al 17 de junio de 2001, mantendrán su vigencia, debiendo iniciarse su adaptación a la misma dentro de los dos años siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de esta Ley.

2. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los aprovechamientos de referencia, delimitación de sectores y, en su caso, unidades de actuación y fijación de sistemas de actuación.

3. Dichas adaptaciones se tramitarán por los procedimientos establecidos para su formulación y aprobación en la presente Ley.

4. Los Planes Generales adaptados a la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, al 15 de junio de 2004, podrán adecuarse en su clasificación de suelo a la nueva categoría de suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano mediante una única modificación, tramitada de conformidad con lo previsto en los artículos 135 y 138, siempre que el acuerdo de aprobación provisional se tome antes del 15 de junio de 2005.

Cuarta

El planeamiento general en tramitación al 15 de junio de 2004, con independencia de la fase en que se encuentre, se adaptará en todas sus determinaciones a lo dispuesto en esta Ley.

Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general y los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se encontraran en tramitación al 17 de junio de 2001 y no hubieren alcanzado la aprobación provisional, deberán adaptar sus determinaciones a la misma. Cuando se hubiere alcanzado la aprobación provisional será potestativo para el municipio, debiendo, en este caso, cumplir un nuevo trámite de información pública por plazo de un mes.

El desarrollo del suelo clasificado de urbanizable no programado en los Planes generales vigentes y sin adaptar, que no contenga las determinaciones exigidas en al Ley para el urbanizable sin sectorizar, requerirá la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanística que será aprobado definitivamente por el Consejero competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

Quinta

Los planes de desarrollo que estuvieran en curso de ejecución al 17 de junio de 2001, continuarán ejecutándose hasta la total conclusión de las obras en los plazos previstos en los mismos o, en su defecto, en el de tres años, conforme a sus propias previsiones.

Sexta

Hasta tanto se produzca la aprobación definitiva de los nuevos Planes Generales al régimen urbanístico del suelo, serán aplicables los siguientes criterios de equivalencia:

El suelo urbano se regirá por el régimen dispuesto en esta Ley para el suelo urbano consolidado, salvo las unidades de ejecución y de actuación delimitadas que se regirán por lo dispuesto para el suelo urbano no consolidado, con la excepción prevista en el artículo 68, apartado 2, de esta Ley.

El suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, salvo áreas específicas protegidas por la legislación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, que lo harán por lo dispuesto para el suelo no urbanizable de protección específica.

El suelo urbanizable programado existente se regirá por el régimen previsto para el suelo urbanizable sectorizado; el suelo urbanizable no programado por el previsto para el suelo urbanizable sin sectorizar; el suelo apto para urbanizar se equiparará al suelo urbanizable sin sectorizar, excepto que estuviese expresamente delimitado, como sector para su desarrollo mediante un único Plan parcial.

Los requisitos del artículo 77, apartado 2, de esta Ley, serán de aplicación a las autorizaciones de vivienda unifamiliar solicitadas con posterioridad al 17 de junio de 2004, o a los municipios que con anterioridad a dicha fecha hayan adaptado sus instrumentos de planeamiento general a la presente Ley.

Séptima

Hasta tanto se produzca la adaptación del planeamiento general a lo dispuesto en esta Ley, las autorizaciones para usos provisionales y vivienda a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 77 corresponderán a la Administración Regional.

Octava

Hasta tanto se aprueben las normas de desarrollo esta Ley se aplicarán el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto; y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, en lo que no se opongan a las prescripciones de aquélla.

Disposición final única

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.