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

PREÁMBULO.

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

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

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

La facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que se refunden ha permitido reorganizar su estructura y su contenido, así como la introducción de determinadas precisiones terminológicas y clarificaciones que tienen como finalidad contribuir a la aclaración de sus preceptos, ajustando la numeración de los artículos, y coordinando las concordancias y las remisiones entre todos ellos. Dichas facultades han permitido también tomar en consideración otras normas con contenido urbanístico y territorial, como las recogidas en las Leyes del Principado de Asturias 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales, y 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, cuya vigencia no se ve afectada.

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

Artículo único. Objeto de la norma.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

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

1. La Ley del Principado de Asturias 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial.

2. La Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la Disciplina Urbanística.

3. La Ley del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.

4. La Ley del Principado de Asturias 2/1991, de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas.

5. La Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

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

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

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

Oviedo, 22 de abril de 2004.

El Presidente,
Vicente Álvarez Areces.
El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras,
Francisco González Buendía.

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

TÍTULO PRELIMINAR.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto del Texto Refundido.

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

a. Establecer los principios básicos y crear los instrumentos necesarios para la coordinación de la política territorial y la ordenación del espacio, con el fin de establecer una utilización racional del territorio asturiano y proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial.

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

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

Artículo 2. Definiciones básicas.

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

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

Artículo 3. Integración espacial de las acciones administrativas.

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

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

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

Artículo 4. Fines de la actividad urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5. Facultades urbanísticas.

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

a. Formular los planes e instrumentos urbanísticos previstos en este Texto Refundido.

b. Emplazar las áreas destinadas a los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

c. Clasificar el territorio en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

d. Calificar el suelo estableciendo zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

e. Formular las reservas de suelo y fijar criterios para el trazado de vías públicas y de redes de infraestructuras y servicios.

f. Establecer parques y jardines públicos, así como espacios libres de edificación, en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en este Texto.

g. Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios públicos de cualquier finalidad.

h. Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i. Fijar las condiciones de ejecución y, en su caso, programar las actividades de urbanización y edificación residencial, así como el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

j. Fijar prioridades de urbanización, delimitando actuaciones concertadas y sectores de urbanización prioritaria respecto de aquellos espacios cuya urgente ejecución resulte necesaria para atender los objetivos inmediatos fijados en el planeamiento.

k. Fijar prioridades de edificación forzosa o rehabilitación.

l. Determinar la configuración de las parcelas edificables.

m. Delimitar el uso del suelo y de las construcciones conforme al interés general.

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

o. Establecer las disposiciones destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de los espacios, edificios, locales y servicios, promoviendo la supresión o evitando la aparición de barreras u obstáculos que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, en el marco de la legislación sectorial.

p. Ordenar los espacios sujetos a protección en atención a sus valores culturales o naturales, conforme a su respectiva legislación específica.

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

a. Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana.

b. Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas actuaciones convengan a la economía de la actividad urbanística proyectada.

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

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

b. Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

c. Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

d. Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos.

e. Imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos.

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

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

a. Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.

b. Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

c. Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d. Ejercitar los derechos de tanteo y retracto.

e. Ejercitar el derecho de readquisición preferente en los términos establecidos en la legislación aplicable.

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

Artículo 6. Función pública y formas de gestión urbanística.

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

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

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

a. La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

b. Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

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

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

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

Artículo 7. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones Públicas velarán por que la actividad urbanística y de ordenación del territorio se desarrolle promoviendo la más amplia participación social, garantizando los derechos de información y de iniciativa de los particulares. La Administración urbanística deberá asegurar, en todo caso, la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses.

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

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

TÍTULO I.
ORGANIZACIÓN Y RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS.

Artículo 8. Administración urbanística actuante.

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

d. El Principado de Asturias.

e. Los concejos, mancomunidades, y demás entidades locales supramuniciales que se constituyan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q. El Consejo de Gobierno.

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

s. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

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

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

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

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

Artículo 10. Delegación de competencias urbanísticas en los concejos.

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

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

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

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

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

Artículo 11. Ejercicio de las competencias urbanísticas municipales.

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

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

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

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

Artículo 12. Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

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

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

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

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

d. Vocales:

- Un letrado del Principado de Asturias.
- Dos técnicos facultativos superiores al servicio del Principado de Asturias, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.
- Un técnico facultativo superior propuesto por la Federación Asturiana de concejos entre personas que tengan acreditada la condición de expertos en esta materia.
- Cuatro profesionales libres que tengan acreditada competencia en esta materia, en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, Cámaras oficiales, Organizaciones empresariales de mayor representatividad en el sector y asociaciones representativas de la propiedad, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación.

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

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

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

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

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

Artículo 13. Sociedades urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos o de la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento y que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

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

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

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

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

Artículo 14. Colaboración entre las Administraciones con competencias urbanísticas.

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

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

Artículo 15. Coordinación interadministrativa.

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

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

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

c. Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

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

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

Artículo 16. Procedimiento de coordinación interadministrativa.

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

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

2. Si alguna de las Administraciones afectadas no compareciese en el trámite de consulta practicado, se presumirá su conformidad con el instrumento, plan o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento, plan o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

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

Artículo 17. Actuaciones promovidas por el Principado de Asturias.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. Actuaciones urbanísticas concertadas.

1. Las actuaciones concertadas se configuran como un modelo de ordenación urbanística, de procedimiento abreviado, en los términos establecidos en los artículos 73 y 74 de este Texto Refundido,

a efectuar por el Principado de Asturias cuando se entienda que en determinadas áreas concurran especiales circunstancias urbanísticas deficitarias dentro de los objetivos de la presente norma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 219, que deban ser afrontados de un modo perentorio.

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

Artículo 20. Espacios de gestión integrada.

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

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

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

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

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

TÍTULO II.
INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 21. Derecho a la información urbanística.

1. A los efectos de este Texto Refundido se entiende por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.

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

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

Artículo 22. Reglas para la información pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 24. Cédula y certificados urbanísticos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

t. Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

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

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

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

x. Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.

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

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

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

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

TÍTULO III.
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANÍSTICA.

Artículo 25. Instrumentos de ordenación del territorio.

1. Sin perjuicio de la utilización de los instrumentos de ordenación urbanística y de los establecidos en la legislación sectorial que rige las diversas actividades con impacto territorial, para la ordenación del territorio del Principado de Asturias se establecen los siguientes instrumentos:

i. Las Directrices de Ordenación Territorial, los Programas de Actuación Territorial y los Planes Territoriales Especiales de carácter supramunicipal.

j. Las Evaluaciones de Impacto.

k. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, como instrumento para la planificación específica de los recursos naturales.

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

Artículo 26. Instrumentos de ordenación urbanística.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO I.
TIPOLOGÍA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

SECCIÓN I. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 28. Objetivo general.

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

Artículo 29. Relaciones con otras actuaciones públicas.

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

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

3. La aprobación de unas Directrices de Ordenación Territorial llevará aparejada la necesidad de adaptar a las mismas, en aras del interés supramunicipal, los Programas de Actuación Territorial, los Planes

Territoriales Especiales, y el planeamiento urbanístico y sectorial vigente en el momento de su promulgación, de acuerdo con lo que se establezca en el Decreto de aprobación de las Directrices.

Artículo 30. Clases.

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

s. Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a la totalidad del territorio del Principado de Asturias.

t. Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio, referidas con carácter general a un territorio menor al del Principado de Asturias en su conjunto.

u. Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, destinadas a regular y orientar la incidencia territorial de las actividades sectoriales en el ámbito de la totalidad del Principado de Asturias o en un ámbito más reducido que se determine al efecto.

Artículo 31. Determinaciones de las Directrices Regionales y Subregionales.

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

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

aa. Diagnóstico de la estructura general del territorio contemplado y de las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles.

bb. Determinación de los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas, tomando como referencias mínimas el medio físico, la población y la vivienda, la actividad económica, los equipamientos, las infraestructuras y los sistemas de comunicaciones.

cc. Criterios de actuación, compatibilización, programación y tramitación coordinadas entre las distintas Administraciones que actúan territorialmente en el Principado de Asturias.

dd. Supuestos de actualización y revisión de las Directrices y normas específicas para su seguimiento.

ee. Señalamiento de las áreas de protección que deban establecerse, mantenerse o ampliarse atendiendo a su valor natural, cultural, social o económico, haciendo especial referencia a los cursos agrícolas y forestales y a los cursos de agua, todo ello sin perjuicio de las delimitaciones específicas que puedan realizarse en aplicación de la legislación sectorial.

ff. Criterios de compatibilización del planeamiento urbanístico.

gg. Criterios para localización y ejecución de infraestructuras, equipamientos y servicios en general.

hh. Condiciones a que deban someterse las propuestas que por su carácter estructurante del territorio o incidencia supramunicipal así lo requieran.

ii. Análisis de las relaciones de las Directrices con la planificación económica general del Principado de Asturias.

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

Artículo 32. Determinaciones de las Directrices Sectoriales.

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

f. Identificación del sector a que se refieren, distinguiéndolo con la mayor claridad posible de sectores afines y señalando las relaciones con los mismos.

g. Delimitación de su ámbito espacial.

h. Justificación de su necesidad para el sector de que se trate y el ámbito elegido.

i. Descripción de la problemática territorial planteada por el sector y análisis del impacto de las actuaciones públicas y privadas producidas en el pasado y previstas para el futuro dentro del ámbito sectorial.

j. Relaciones con el planeamiento urbanístico y problemas suscitados, considerando específicamente las actuaciones previstas, en su caso, en la programación del planeamiento general.

k. Establecimiento de criterios de coordinación con otros sectores y con el marco general y particular de la ordenación territorial dentro del ámbito de las Directrices.

l. Criterios para la evaluación de alternativas en función de su contenido sectorial y su impacto territorial, estructural o ambiental.

Artículo 33. Documentación.

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

k. Estudios y planos de información.

l. Planos de delimitación de su ámbito territorial.

m. Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido y los criterios de evaluación utilizados, en el supuesto específico de las Directrices Regionales y Subregionales, así como, en su caso, la necesidad de redactar Directrices Sectoriales en dicho ámbito.

n. Explicitación de objetivos.

o. Directrices de ordenación territorial y expresión gráfica de las mismas. En el supuesto de las Regionales y Subregionales, la expresión gráfica se referirá al esquema de ordenación territorial y áreas de protección.

SECCIÓN II. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 34. Objetivo general.

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

Artículo 35. Determinaciones.

1. Los Programas de Actuación Territorial incluirán:

l. Delimitación de su ámbito territorial y funcional.

m. Relación de actuaciones previstas.

n. Justificación de la coherencia entre las actuaciones programadas y las previsiones contenidas en las Directrices de Ordenación Territorial aplicables y, en su caso, en otros Programas de Actuación Territorial existentes.

o. Relación con el planeamiento urbanístico vigente.

p. En la medida en que así lo exija su correlación con la planificación económica del Principado de Asturias, los Programas de Actuación Territorial podrán especificar la determinación de los organismos encargados de su realización, establecer plazos de ejecución de las actuaciones previstas, incorporar estudios económicos y presupuestarios y analizar cualesquiera otras cuestiones que resulte de interés destacar al efecto expresado.

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

Artículo 36. Ámbito de aplicación.

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

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

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

Artículo 37. Eficacia de los programas de actuación territorial.

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

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

SECCIÓN III. PLANES TERRITORIALES ESPECIALES.

Artículo 38. Objetivo general.

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

Artículo 39. Vinculación y relación con otras actuaciones públicas.

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

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

SECCIÓN IV. CATÁLOGO DE NÚCLEOS RURALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

Artículo 40. Objetivo general.

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es el instrumento que tiene por objeto la ordenación, de acuerdo con los requisitos, características y condiciones que el Principado aprobará y publicará previamente, de las agrupaciones de población que, estando clasificadas como núcleos rurales por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias de régimen del suelo y ordenación urbanística, ofrezcan en su conjunto un interés significativo en cuanto exponentes de asentamientos consolidados de edificación imbricados racionalmente en el medio rural, merecedores por esta razón de una especial preservación territorial y urbanística. A tales efectos, se estará a su clasificación, en función de las peculiaridades de cada núcleo, su densidad o la intensidad de la protección. El tratamiento específico que se dispense deberá tener en cuenta lo establecido en el Capítulo II del Título IV de este Texto Refundido.

Artículo 41. Vinculación del planeamiento.

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

SECCIÓN V. EVALUACIONES DE IMPACTO.

Artículo 42. Objetivo general.

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

Artículo 43. Clases.

Las Evaluaciones de Impacto se clasificarán en las siguientes categorías:

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

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

Artículo 44. Ámbito de aplicación.

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

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

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

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

Artículo 45. Determinaciones.

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

a. Identificación de la actuación evaluada, señalando, en su caso, el planeamiento territorial, urbanístico o de espacios naturales al amparo del cual se desarrolla o el acuerdo de los organismos a que se refiere el apartado 4 del artículo 44 de este Texto Refundido.

b. Delimitación del ámbito o ámbitos de impacto territorial previstos para la actuación.

c. Criterios, variables y procedimientos utilizados para la evaluación.

d. Señalamiento, evaluación y, en su caso, valoración económica de los impactos detectados.

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

SECCIÓN VI. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS AMBIENTALES.

Artículo 45 bis. Compatibilidad urbanística en las autorizaciones y licencias ambientales

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

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

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

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

CAPÍTULO II.
FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

SECCIÓN I. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 46. Iniciación y elaboración.

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

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

Artículo 47. Tramitación y aprobación.

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

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

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

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

Artículo 48. Vigencia, revisión y modificación.

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

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

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

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

Artículo 49. Competencias de otras instituciones.

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

SECCIÓN II. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL.

Artículo 50. Iniciación.

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

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

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

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

Artículo 51. Elaboración y aprobación.

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

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

Artículo 52. Vigencia y revisión.

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

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

SECCIÓN III. PLANES TERRITORIALES ESPECIALES.

Artículo 53. Elaboración y aprobación.

La formulación de los Planes Territoriales Especiales supramunicipales corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio. Una vez elaborados, serán sometidos a información pública y audiencia de las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, por un plazo de un mes. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, previa incorporación, en su caso, de las modificaciones que procedan, los aprobará definitivamente. Entrarán en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

SECCIÓN IV. CATÁLOGO DE NÚCLEOS RURALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

Artículo 54. Formación y aprobación.

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

mes. Su aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El mismo procedimiento será aplicable a las modificaciones del Catálogo.

SECCIÓN V. EVALUACIONES DE IMPACTO.

Artículo 55. Principios generales.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III.
TIPOLOGÍA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 56. Objetivos generales del planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN I. PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Artículo 57. Principios generales.

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

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

Artículo 58. Objeto del planeamiento general.

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

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

2. En el suelo no urbanizable, los Planes Generales de Ordenación tienen por objeto específico proteger los terrenos sometidos a algún régimen especial incompatible con su transformación de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de

su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, tendrán por objeto específico preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano por los valores a los que se ha hecho referencia, o por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o para la protección del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. Los Planes Generales de Ordenación configurarán los asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional que deban ser calificados como núcleo rural.

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

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

Artículo 59. Determinaciones de carácter general.

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

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

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

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

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

    3. Sistema general de servicios urbanos.

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

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

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

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

c. Delimitación, en su caso, de núcleos históricos tradicionales o áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales, respecto de los cuales la ordenación urbanística permita la sustitución de edificios u otro tipo de construcciones y exija que su conservación, implantación,

reforma o rehabilitación armonicen y sean coherentes con la tipología histórica o con el mantenimiento de sus valores propios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 60. Determinaciones de carácter específico en suelo urbano.

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

a. Delimitación gráfica de su perímetro.

b. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l. Plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

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

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

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

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

1. En suelo no urbanizable el Plan General de Ordenación delimitará, en cada caso, y con arreglo a las determinaciones específicas establecidas en este Texto Refundido, las distintas categorías de suelo que puedan existir, de conformidad con la legislación territorial, sectorial o urbanística. Establecerá las actuaciones y usos permitidos o que puedan ser autorizados, señalando sus condiciones urbanísticas; los usos incompatibles y, en general, todas las medidas y condiciones que sean precisas para la

conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y las edificaciones o espacios que por sus características especiales lo aconsejen, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

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

Artículo 62. Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable el Plan General de Ordenación establecerá:

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

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

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

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

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

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

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

abastecimiento de agua, gas, energía, alcantarillado y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan, y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

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

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

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

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

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

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

Artículo 64. Determinaciones relativas al uso industrial.

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

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

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

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

Artículo 65. Documentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN II. PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES, ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN Y CATÁLOGOS URBANÍSTICOS.

Artículo 66. Planes Parciales.

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

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

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

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

b. Sistemas generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos

dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

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

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

Artículo 67. Planes Especiales.

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

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

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

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

Artículo 68. Planes Especiales de Protección.

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

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

Artículo 69. Planes Especiales de Reforma Interior.

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

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

Artículo 70. Estudios de Detalle.

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

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

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

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

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

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

Artículo 71. Estudios de Implantación.

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

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

a. Justificación de la necesidad o del emplazamiento.

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

c. Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

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

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

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

g. Estudio y gestión del proyecto de obras.

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

Artículo 72. Catálogos urbanísticos.

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

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

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

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

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

SECCIÓN III. ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCERTADAS.

Artículo 73. Criterios de ordenación.

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

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

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

b. En el suelo no urbanizable o urbanizable no incluido en sectores delimitados, el desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial, con los mismos estándares requeridos para los Planes Parciales, será susceptible de variar las condiciones de edificabilidad fijadas por el planeamiento general.

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

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

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

Artículo 74. Usos específicos en las áreas urbanísticas concertadas.

Los usos específicos que se configuran son los siguientes:

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

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

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

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

SECCIÓN IV. ORDENACIÓN ESPECIAL DE ÁREAS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 74 bis. Conveniencia de la ordenación especial. Cuando la Administración del Principado de Asturias y el Ayuntamiento afectado lo estimen conveniente, en atención a las necesidades de vivienda del Concejo, ambas Administraciones convendrán la ordenación urbanística de áreas con destino en su totalidad a viviendas protegidas, con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido.

Artículo 74 ter. Suelos de procedencia. 1. Podrán acogerse al procedimiento establecido en los artículos 91 bis y siguientes de este Texto Refundido:

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

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

c. Suelos urbanizables no sectorizados.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 74 quáter. Procedimiento para la ordenación especial.

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

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

SECCIÓN V. OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 75. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

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

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

CAPÍTULO IV.
FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN I. ACTOS PREPARATORIOS.

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

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

Artículo 77. Suspensión del otorgamiento de licencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN II. INICIATIVA PRIVADA EN LA ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 79. Ámbito de la iniciativa privada y competencias administrativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Una vez concluida la información pública, y recibido cuando sea necesario el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, o transcurrido el plazo de que dispone ésta para notificar dicho informe, el Ayuntamiento tendrá un plazo de dos meses para dictar acuerdo de aprobación definitiva, que se reducirá a un mes en los Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, transcurrido el cual los respectivos instrumentos se entenderán aprobados por silencio administrativo y se procederá a su publicación en los términos previstos en el artículo 97 de este Texto Refundido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados.

c. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.

e. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

f. Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuenten el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

SECCIÓN III. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 84. Elaboración.

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

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

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

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

SUBSECCIÓN I. PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPALES.

Artículo 85. Planes Generales de Ordenación intermunicipales.

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

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

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

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

SUBSECCIÓN II. TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva si la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no ha notificado su resolución al Ayuntamiento en el plazo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su Registro.

SUBSECCIÓN III. TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBSECCIÓN IV. TRAMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCERTADAS.

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

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

SUBSECCIÓN V. TRAMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESPECIAL DE ÁREAS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Artículo 91 bis. Actuaciones previas.

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

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

3. A su vez, dichas propuestas deberán contemplar:

a. Aprovechamiento residencial y de otros usos complementarios.

b. Número de viviendas protegidas a realizar.

c. Porcentajes de suelo destinados a cada categoría de viviendas protegidas.

d. Precios máximos de venta de cada categoría de viviendas, sin perjuicio de las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley del Principado de Asturias de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.

e. Tipologías de vivienda previstas, con diversidad en cuanto a tamaños.

f. Esquema general de las redes de viario público y servicios urbanos, existentes y previstos.

g. Esquema general de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

h. Previsiones temporales para la urbanización y la edificación.

i. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

j. Compromisos que asumiría de aceptar la Administración su propuesta, que se referirán como mínimo a garantizar la ejecución de la urbanización y la edificación en unos determinados plazos.

k. Garantías para al cumplimiento de dichos compromisos, especialmente, referidos a la ejecución de la urbanización y la edificación en los plazos determinados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Cuando existan alegaciones al proyecto de urbanización, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias remitirá al Ayuntamiento, junto a la notificación de la aprobación definitiva del plan especial, el expediente completo del proyecto de urbanización para que resuelva sobre su aprobación definitiva en el plazo de veinte días, transcurrido el cual se entenderá aprobado definitivamente en los términos de la aprobación inicial, conforme a la legislación sobre silencio administrativo. No obstante, cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado

de Asturias certifique en el acuerdo definitivo del plan especial que el proyecto de urbanización no ha sido objeto de alegación alguna, éste se entenderá aprobado definitivamente sin necesidad de pronunciamiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 91 quáter. Garantías de la ejecución del planeamiento. 1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el promotor garantizará ante la Administración autonómica los siguientes extremos:

a. Cumplimiento de plazos de urbanización, fijados por referencia a la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, mediante garantía por valor del veinte por ciento de los gastos de urbanización, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b. Cumplimiento de los plazos de edificación que se determinen, mediante garantía por valor de un ocho por ciento del precio máximo de venta de las viviendas cuya construcción se plantea, que se formalizará conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento permitirá la cancelación de la garantía prevista en la letra a del apartado 1 de este artículo. Igualmente podrá cancelarse la garantía prevista en la letra b del mismo apartado de dicho precepto, previa declaración por la Consejería competente en materia de vivienda del cumplimiento de los compromisos de edificación, a solicitud del promotor, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 195 de este Texto Refundido para la recepción de las obras de urbanización.

SUBSECCIÓN VI. TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE, CATÁLOGOS URBANÍSTICOS Y ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Artículo 92. Tramitación de los Estudios de Detalle.

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

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

Artículo 93. Aprobación de Catálogos urbanísticos.

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

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

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

SUBSECCIÓN VII. OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 95. Excepciones al silencio administrativo positivo.

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

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

Artículo 96. Deber de información.

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

Artículo 97. Publicación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

2. Cuando el instrumento de ordenación urbanística se apruebe por silencio administrativo, la Administración competente para su aprobación definitiva deberá ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con el contenido y alcance previstos en el apartado anterior. En el caso de planeamiento de iniciativa particular, y sin perjuicio de lo anterior, los promotores del plan podrán instar su publicación.

CAPÍTULO V.
VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 98. Vigencia.

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

Artículo 99. Revisión de los Planes Generales de Ordenación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 100. Revisión del Programa de actuación.

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

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

Artículo 101. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

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

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

Artículo 102. Suspensión de planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

CAPÍTULO VI.
EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 103. Ejecutividad.

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

Artículo 104. Declaración de utilidad pública.

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

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

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

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

Artículo 105. Obligatoriedad.

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

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones del planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio Plan y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y Ordenanzas municipales.

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

Artículo 106. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia de los instrumentos de ordenación urbanística, si no hubieren de dificultar su ejecución, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el

Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

Artículo 107. Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII.
DETERMINACIONES LEGALES SUSTANTIVAS DE DIRECTA APLICACIÓN.

Artículo 108. Naturaleza y efectos.

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

Artículo 109. Adaptación al entorno.

Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos rurales que posean características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

Artículo 110. Terrenos próximos a la costa.

1. No podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos incluidos en una franja de quinientos metros desde la ribera del mar, medidos en proyección horizontal, ni ampliar en dirección al mar los núcleos rurales dentro de la citada franja, salvo en los casos excepcionales en que el Consejo de Gobierno lo

autorice expresamente, por la especial configuración de la zona costera o por motivos justificados de interés público. El Plan Territorial Especial que ordene el litoral podrá modificar, en función de las características específicas de cada tramo de costa, la dimensión de la citada franja.

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

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

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

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

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

TÍTULO IV.
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 111. Régimen jurídico.

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

Artículo 112. Clases de suelo.

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

Artículo 113. Suelo urbano.

Constituirán suelo urbano:

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

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

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

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

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

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

Artículo 114. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

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

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

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

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

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

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

Artículo 115. Suelo no urbanizable.

1. Constituirán suelo no urbanizable:

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

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

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

Artículo 116. Suelo urbanizable.

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

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

CAPÍTULO II.
DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 117. Principios generales.

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

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

SECCIÓN I. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANO.

Artículo 118. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

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

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

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

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya establecido al amparo del artículo 60.j de este Texto Refundido. La Administración

urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 120. Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.

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

SECCIÓN II. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO NO URBANIZABLE.

SUBSECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 121. Régimen del suelo no urbanizable.

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

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

Artículo 122. Categorías de suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 123. Clases de usos en suelo no urbanizable.

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

q. Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

r. Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del presente Texto Refundido.

s. Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

t. Usos prohibidos, que son aquellos que los Planes Generales de Ordenación imposibilitan en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Artículo 124. Usos para vivienda.

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

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

Artículo 125. Segregaciones o divisiones de fincas.

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

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

Artículo 126. Condiciones de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.

Artículo 129. Usos industriales.

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

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

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

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

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

Artículo 130. Usos agrícolas y ganaderos.

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

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

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

SUBSECCIÓN II. AUTORIZACIÓN PREVIA DE USOS.

Artículo 131. Autorización previa.

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

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

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

Artículo 132. Procedimiento.

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

e. La petición del interesado, formulada en los términos que se establezcan reglamentariamente, será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

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

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

SUBSECCIÓN III. RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS.

Artículo 133. Delimitación.

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

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

Artículo 134. Zona de protección específica.

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

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

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

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

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

Artículo 135. Determinaciones sobre los usos.

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

c. Usos permitidos: agrícolas y forestales que no comporten edificación.

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

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

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

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

SUBSECCIÓN IV. NÚCLEOS RURALES.

Artículo 136. Núcleos rurales.

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

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

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

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

Artículo 137. Requisitos para la delimitación de núcleos rurales.

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

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

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

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

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

Artículo 138. Condiciones de la edificación.

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

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

2. Dentro de los núcleos rurales catalogados, con independencia de la protección que merezcan, en su caso, en consideración a su posible valor cultural, y con arreglo a su legislación sectorial específica, toda edificación de nueva planta o modificación de las construcciones existentes deberá adaptarse al entorno y cumplir los requisitos de tipología que se establezcan. Todas las construcciones, y en especial las destinadas a vivienda, deberán ajustarse a la tipología tradicional, descartando el uso de materiales y

formas características del medio urbano. Para llevar a cabo dicha exigencia, los Ayuntamientos o el Principado de Asturias deberán aprobar normas urbanísticas que concreten las características, en cuanto a estética y materiales, de la tipología tradicional.

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN III. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANIZABLE.

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

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

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

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

En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios.

Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El otorgamiento de la licencia urbanística requerirá un informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del suelo urbanizable no prioritario que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

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

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

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

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

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

m. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.

n. Costear o ejecutar la urbanización del polígono correspondiente.

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

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

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

SECCIÓN IV. REGLAS COMUNES.

Artículo 141. Deberes derivados de la normativa sectorial.

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

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

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

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

Artículo 143. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 145. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

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

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

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

Artículo 146. Declaración de obra nueva.

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

TÍTULO V.
GESTIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 147. Contenido y titularidad de la gestión urbanística.

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

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

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

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

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

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

1. Con la excepción de los usos y obras provisionales, la ejecución de actuaciones de urbanización o edificación requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico exigible en cada caso y además, cuando sea necesaria, la delimitación del polígono o unidad de actuación.

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

Artículo 149. Planeamiento exigible para ejecutar actuaciones de gestión.

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

2. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación de un Plan Parcial. La aprobación del Plan Parcial podrá ser simultánea a la del Proyecto de Actuación o instrumento análogo de gestión.

3. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

CAPÍTULO II.
ACTUACIÓN MEDIANTE POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 150. Requisitos de los polígonos y unidades de actuación.

1. Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

o. Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

p. Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

q. Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. Cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

3. No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, quedarán incluidos en polígonos o, en los supuestos previstos en el apartado 2 de este mismo artículo, unidades de actuación.

5. No podrán delimitarse polígonos o unidades en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido.

Artículo 151. Procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación y subdivisión de sectores.

1. Los polígonos o unidades de actuación podrán delimitarse en el Plan General de Ordenación o en el Plan Parcial, o en una modificación de éstos, o, en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos.

2. Cuando no se contuviera en el planeamiento, la delimitación de polígonos o unidades de actuación se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

En todo caso, la Administración deberá notificar personalmente la aprobación inicial y la convocatoria de la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación. Para estos propietarios, el plazo de la información pública empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

3. La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de las solicitudes de delimitación presentadas por particulares respecto a sectores en los que ya esté aprobado el planeamiento general o parcial exigible para llevar a cabo actuaciones de gestión. Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente.

4. Una vez aprobada inicialmente la solicitud, la Administración deberá someterla a información pública con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 80 de este Texto Refundido.

5. Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las limitaciones establecidas en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. El procedimiento anterior será asimismo aplicable a la subdivisión de sectores cuando no estuvieren gráficamente recogidos los espacios resultantes en el Plan General de Ordenación.

Artículo 152. Cómputo de la superficie de los terrenos en orden a la adopción de acuerdos.

Cuando la normativa urbanística requiera, para una determinada actuación, que estén de acuerdo los propietarios que representen un determinado porcentaje de la superficie de un polígono, unidad de actuación u otro ámbito espacial, y alguna de las fincas incluidas en el mismo pertenezcan pro indiviso a varias personas, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que corresponda a los comuneros que se hayan manifestado a favor de la actuación proyectada, queda incluida en el grupo de los terrenos cuyos propietarios son favorables a la actuación, sin necesidad de que todos los comuneros estén de acuerdo ni de que haya una mayoría de comuneros o de cuotas favorables al mismo. A los efectos de cómputo de superficies, se tendrá en cuenta la existente en la realidad física.

Artículo 153. Sistemas de actuación.

1. En el suelo urbanizable prioritario, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la siguiente Sección de este mismo Capítulo.

2. En el suelo urbanizable no prioritario o en el suelo urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado 2 anterior, los sistemas de actuación son los siguientes:

x. Compensación.

y. Cooperación.

z. Expropiación.

Artículo 154. Elección del sistema de actuación.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo al aprobarse el planeamiento general, el de desarrollo, tanto Plan Parcial como, en su caso, Especial, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin que al respecto exista preferencia entre ninguno de los sistemas existentes. Podrá modificarse el sistema elegido, por causas justificadas, a través del procedimiento regulado en el artículo 151 para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. Asimismo, el planeamiento de desarrollo podrá modificar el sistema de actuación elegido en el Plan General de Ordenación.

Artículo 155. Polígonos o unidades de actuación con exceso de aprovechamiento real.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un polígono o unidad de actuación excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en polígonos o unidades de actuación y afectados a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación o a ampliar el patrimonio municipal de suelo.

3. Los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación respectivos en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

Artículo 156. Polígonos o unidades de actuación con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, la diferencia se hará efectiva con arreglo a la modalidad de actuación que la Administración urbanística entienda más adecuada, de entre las previstas en el siguiente apartado.

2. La Administración urbanística podrá proceder, indistintamente, para compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos urbanísticos no materializables, a la disminución de la carga de urbanizar en cuantía igual al valor de la diferencia de aprovechamientos, en cuyo caso la disminución será sufragada por la Administración actuante, o bien a hacer efectiva la diferencia en otros polígonos o unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, o bien mediante el abono en metálico de su valor urbanístico.

Artículo 157. Aprovechamiento correspondiente a los bienes de dominio público.

1. Cuando en un polígono o unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración que sea titular de los mismos.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, el exceso de aprovechamiento corresponderá a la Administración urbanística actuante.

Artículo 158. Gastos de urbanización.

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

ll. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, alumbrado público, arbolado y jardinería, y actividades que estén previstas en los planes y proyectos derivados de la legislación medioambiental y sean de interés para el polígono o unidad de actuación. Los particulares afectados por las obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de los demás servicios, con cargo a las empresas suministradoras, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los consumidores finales, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

mm. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como, en su caso, por la extinción de arrendamientos.

nn. El coste de los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

2. El pago de éstos podrá realizarse, previo acuerdo entre los propietarios interesados y el agente, público o privado, encargado de la urbanización, cediendo aquéllos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables o aprovechamientos urbanísticos en la proporción que se estime suficiente para cubrir los citados gastos de urbanización.

Artículo 159. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general o de desarrollo. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria, refiriéndose a todas las determinaciones que el planeamiento prevea.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos del proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en el planeamiento aplicable. En su tramitación se seguirá el procedimiento establecido en este Texto Refundido para los Estudios de Detalle, con la particularidad de que el plazo de información pública será de veinte días. Si en el trámite de información pública no se presentan alegaciones, la aprobación inicial de los Proyectos de Urbanización tendrá el valor de aprobación definitiva.

5. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente que lo ejecute, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo abarcar, entre otras, las obras necesarias para que un terreno alcance la condición de solar u otras complementarias derivadas del proyecto de edificación.

SECCIÓN II. SISTEMA DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PRIORITARIO.

Artículo 160. Urbanización a cargo de los propietarios.

1. A partir de la aprobación definitiva del plan parcial de un sector de suelo calificado previamente como urbanizable prioritario, los propietarios de cada polígono o unidad de actuación podrán, dentro del plazo de tres meses, asumir su urbanización con preferencia a cualquier otro sujeto, a no ser que se haya dispuesto la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación, en cuyo caso se aplicarán las normas correspondientes a estos sistemas, o se haya dispuesto la aplicación del procedimiento de actuaciones concertadas previsto en este Texto Refundido.

2. Dicha facultad se deberá ejercer presentando a la Administración urbanística actuante, dentro de dicho plazo, el Proyecto de Actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido, con el contenido y las mayorías reguladas en dicho precepto. Una vez aprobado el proyecto, la gestión del polígono o unidad de actuación quedará sometida a las normas que rigen el sistema de compensación. Al fijar los plazos de urbanización y edificación, la Administración deberá tener en cuenta el carácter prioritario de la actuación.

3. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo de tres meses, una prórroga a la Administración. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a un mes.

4. En el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Plan General de Ordenación en el que se establezca la consideración de un sector como urbanizable prioritario, o de la aprobación de la modificación del planeamiento general en la que se haya introducido dicha calificación, el Ayuntamiento deberá haber aprobado el Plan Parcial correspondiente sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 165 de este Texto Refundido.

Artículo 161. Actuación en caso de vencimiento del plazo.

1. Transcurrido el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del plan parcial, y vencida, en su caso, la prórroga, la Administración urbanística lo declarará expresamente en el plazo máximo de dos meses, previa audiencia de los propietarios, y, en el mismo acto, optará entre la gestión directa de los polígonos o unidades de actuación cuyos propietarios no la hayan asumido, o la convocatoria de concurso.

2. Si la Administración urbanística opta por la gestión directa, podrá aplicar el sistema de cooperación o el de expropiación o bien aprobar en el plazo máximo de dos meses un Proyecto de Actuación, de común acuerdo con la sociedad urbanística pública que, en su caso, vaya a asumir la condición de urbanizadora.

3. Si la Administración urbanística opta por la convocatoria de concurso, dicha convocatoria deberá ser aprobada y publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias en el plazo máximo de un mes

desde la declaración de caducidad del plazo concedido a los propietarios, y se resolverá en el plazo máximo de cuatro meses a partir de la publicación.

Artículo 162. Proyecto de Actuación Prioritario.

1. Mediante el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección II se establecerá la gestión de un sector o de uno o varios polígonos o unidades de actuación, en lo relativo a su urbanización y edificación, y de manera especial los derechos y obligaciones del sujeto que vaya a asumir la condición de urbanizador.

2. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá ser suscrito por el sujeto que asume en él la condición de urbanizador y, una vez aprobado por la Administración urbanística, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

3. Para la gestión del suelo urbanizable prioritario deberá aprobarse necesariamente el Proyecto de Actuación Prioritario regulado en esta Sección cuando no la asuman los propietarios en ejercicio de la facultad que les reconoce el artículo 160 de este Texto Refundido ni se apliquen los sistemas de cooperación o expropiación.

Artículo 163. Contenido de los Proyectos de Actuación Prioritarios.

1. El Proyecto de Actuación Prioritario deberá contener las siguientes determinaciones, cuyas características serán detalladas reglamentariamente:

r. Identificación del sujeto que asume la condición de urbanizador, así como justificación de su capacidad y solvencia técnica y económica.

s. Delimitación del ámbito a que se refiere el Proyecto de Actuación Prioritario, que deberá coincidir con un sector o con uno o varios polígonos o unidades de actuación completos.

t. Descripción de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, que el urbanizador se compromete a llevar a cabo, con una evaluación económica de las mismas y de la cuantía total del proyecto. El urbanizador deberá responsabilizarse de la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito del proyecto.

u. Compromisos asumidos por el urbanizador que tiendan al logro de los objetivos establecidos en la política de vivienda. Estos compromisos se referirán a los precios de venta de las viviendas que él se comprometa a construir o de las parcelas que vaya a vender a terceros, y también a cláusulas que se deban incluir en los contratos de venta de parcelas por medio de las cuales se limite la repercusión del coste del suelo en el precio final de las viviendas. El Proyecto regulará también otros compromisos eventualmente asumidos por el urbanizador respecto al destino final de los solares y viviendas resultantes de la actuación y que se deban materializar a través de cláusulas insertadas en los contratos que se vayan a celebrar entre el urbanizador y terceros.

v. Plazos de urbanización y venta o, en su caso, edificación de los solares resultantes. Deberá preverse que el inicio de la ejecución material del Proyecto tenga lugar dentro del plazo de un año y que la urbanización esté concluida en el plazo de cinco años, a contar, en ambos casos desde su aprobación definitiva.

w. Criterios que van a aplicarse a las relaciones con los propietarios y la distribución de beneficios y cargas.

x. Garantías asumidas por el urbanizador para responder de sus obligaciones. En todo caso, el urbanizador deberá prestar una garantía por valor mínimo del siete por ciento de la cuantía total del Proyecto de Actuación Prioritario en el plazo de un mes desde su aprobación por la Administración.

y. Cualquier otro que se considere conveniente.

2. Los Proyectos de Actuación Prioritarios no podrán contradecir en ningún caso las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanísticos.

Artículo 164. Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Prioritarios.

1. Cuando la Administración urbanística haya optado por la gestión directa del suelo a través de una sociedad urbanística pública, el Proyecto de Actuación Prioritario será negociado con ésta y aprobado inicialmente por la Administración, que lo someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas y será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

2. Cuando la Administración haya optado por la convocatoria de un concurso, la publicará en el Boletín Oficial del Principado del Principado de Asturias y concederá un plazo mínimo de dos meses a partir de la publicación para la presentación de ofertas. La convocatoria identificará el ámbito de la actuación, que no podrá ser modificado por los oferentes. También indicará los contenidos que la Administración considera mínimos, ajustándose a los distintos apartados enumerados en el artículo 163 de este Texto Refundido, y contendrá un baremo de los criterios de decisión, ajustado a las disposiciones de la normativa sobre contratos públicos, incluyendo entre dichos criterios la condición de ser propietario de terrenos dentro del ámbito de la actuación.

3. Las ofertas deberán tener el mismo contenido que los Proyectos de Actuación Prioritarios y ajustarse a la convocatoria.

4. Cuando entienda que ninguna de las ofertas cumple los requisitos de la convocatoria o que es necesaria alguna mejora, la Administración deberá anunciar esta circunstancia a todos los oferentes, concediendo un plazo para ello.

5. Una vez seleccionada la mejor oferta, la Administración la aprobará inicialmente y la someterá a información pública por un plazo de veinte días. A continuación la Administración introducirá las modificaciones oportunas en el proyecto y éste será suscrito por el urbanizador y aprobado definitivamente por la Administración.

6. El Proyecto de Actuación Prioritario será publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias una vez aprobado definitivamente. En lo relativo a las obligaciones del urbanizador, el Proyecto se perfecciona con su aprobación definitiva.

Artículo 165. Tramitación paralela del planeamiento urbanístico y del Proyecto de Actuación Prioritario.

1. Cuando así lo exijan especiales circunstancias de urgencia o de necesidad, la Administración urbanística podrá acordar que la gestión de un sector prioritario del suelo urbanizable por los propietarios o, en caso de inactividad de éstos, por el urbanizador, incluya también la formulación de un Plan Parcial.

2. Esta determinación deberá incluirse en el Plan General de Ordenación o en su revisión, o adoptarse de manera independiente. En este último caso, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a los propietarios incluidos en el sector.

3. Cuando la Administración haya hecho uso de esta facultad, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para asumir el desarrollo urbanístico del sector. Este plazo comenzará a contar desde la fecha de notificación a los mismos del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, o desde la fecha de entrada en vigor del instrumento de planeamiento en el que se contenga dicha determinación. Dentro de ese plazo, los propietarios que representen la superficie fijada en el apartado 3 del artículo 172 de este Texto Refundido, deberán presentar el proyecto de plan parcial y comprometerse, con las garantías que se fijen reglamentariamente, a presentar el proyecto de actuación que se regula en el artículo 172 de este Texto Refundido en el plazo de tres meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial. Los propietarios podrán solicitar que se prorrogue el plazo para la presentación del proyecto de plan parcial en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 160 de este Texto Refundido.

4. Transcurrido el plazo concedido a los propietarios para la presentación del Plan Parcial, y sus eventuales prórrogas, la Administración urbanística deberá formular el Plan Parcial o convocar un concurso para la selección de un urbanizador. El concurso y la gestión del suelo se regirán por lo dispuesto en los artículos 161 a 164 de este Texto Refundido, con la particularidad de que los proyectos presentados por los concursantes deberán incluir en todo caso la propuesta de Plan Parcial y el

compromiso de comenzar su ejecución en un plazo determinado, que no podrá ser superior al que la Administración haya fijado en las bases del concurso.

Artículo 166. Derechos y obligaciones del urbanizador.

1. Será obligación del urbanizador el cumplimiento del Proyecto de Actuación Prioritario y de la normativa urbanística, lo que comprende, entre otras obligaciones, las de:

u. Negociar con los propietarios la reparcelación y las fórmulas de repercusión de los gastos de urbanización, instando la reparcelación forzosa o el ejercicio de la potestad expropiatoria en caso de que no se alcance un acuerdo.

v. Formular y presentar a la Administración el proyecto de reparcelación, que recogerá los acuerdos alcanzados con los propietarios y, en los casos en que sea necesario, la reparcelación forzosa, con el fin de obtener los terrenos dotacionales, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento y adaptar a éste la distribución de las parcelas.

w. Formular y presentar a la Administración los Proyectos de Urbanización necesarios para proceder a la ejecución del planeamiento y del Proyecto de Actuación Prioritario.

x. Proceder a la urbanización de los terrenos en los plazos previstos en el Proyecto de Actuación Prioritario, al objeto de que se puedan cumplir los plazos de edificación de todos los solares, tanto los que le corresponde edificar como los que van a ser edificados por terceros.

y. Edificar dentro de plazo los solares resultantes o cederlos a terceros en las condiciones previstas en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. El urbanizador tendrá los derechos que le concedan la normativa urbanística y el Proyecto de Actuación Prioritario, y, entre otros, el derecho a repercutir sobre los propietarios los gastos de urbanización, a ser beneficiario de la potestad expropiatoria y a ser indemnizado por aquellas decisiones administrativas posteriores a la aprobación del Proyecto de Actuación que supongan un incremento de sus obligaciones o reduzcan los aprovechamientos que le corresponden.

Artículo 167. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

1. Asumido por el urbanizador el deber de ejecutar la urbanización, los propietarios deberán compensar al urbanizador de los costes correspondientes, bien mediante la cesión de una parte de sus terrenos, bien mediante la entrega de una cantidad en metálico, bien con arreglo a la fórmula que libremente pacten, de acuerdo, en su caso, a las bases y criterios que se hayan incluido en el Proyecto de Actuación Prioritario.

2. En defecto de acuerdo, el Proyecto de Reparcelación situará sobre el sector o polígono las parcelas que se vayan a adjudicar a cada propietario y las que se adjudiquen al urbanizador como compensación por los gastos de urbanización.

3. El urbanizador podrá instar el ejercicio de la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. Podrá solicitar a la Administración que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 168. Potestades de la Administración.

1. La aprobación de un Proyecto de Actuación Prioritario no priva a la Administración del ejercicio de su potestad de planeamiento en el ámbito que vaya a ser objeto de la actuación proyectada, pero deberá adoptar, en su caso, las medidas oportunas para garantizar el equilibrio financiero de la actuación, en el marco de la normativa reguladora de la responsabilidad por alteraciones del planeamiento urbanístico y de la contratación de las Administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. La subrogación directa o indirecta, total o parcial, en la posición del urbanizador, requerirá la autorización de la Administración urbanística actuante.

3. Cuando el urbanizador incumpla alguna de sus obligaciones o incurra en mora, la Administración deberá adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección en función de la gravedad del incumplimiento y de las posibilidades de subsanación:

u. Multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un cinco por ciento de la cuantía total del proyecto.

v. Imposición de sanciones, con arreglo a la tipificación y procedimiento legalmente establecidos.

w. Órdenes de ejecución de las obligaciones incumplidas, con apercibimiento de ejecución con cargo al urbanizador, todo ello con arreglo a la Ley 30/1992,de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

x. Declaración de caducidad de la condición de urbanizador, con pérdida de la garantía prestada. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia al urbanizador, cuando se hayan producido incumplimientos muy graves o reiterados y se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de la concurrencia de grandes dificultades para el cumplimiento del proyecto por el urbanizador. En este caso se deberá abrir un expediente para la eventual imposición de sanciones, que llevarán aparejada la prohibición de optar a la condición de urbanizador por un plazo máximo de cinco años, tanto para la sociedad caducada como para cualquier otra entidad que incluya entre sus órganos de Administración o directivos, a personas que hayan ocupado estos cargos en aquélla.

Artículo 169. Intervención sustitutoria de la Administración del Principado de Asturias.

1. Se declara de interés supramunicipal el seguimiento del proceso de urbanización y edificación del suelo calificado como urbanizable prioritario. El incumplimiento por la Administración local actuante de las obligaciones que le impone este Texto Refundido, habilitará al Principado para adoptar las medidas necesarias, en los términos previstos en este artículo.

2. Se entenderá que legitima la intervención del Principado de Asturias la concurrencia de cualquiera de los siguientes supuestos:

k. El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 4 del artículo 160 de este Texto Refundido, salvo que ya se encuentre en tramitación un Plan Parcial de iniciativa privada.

l. El transcurso del plazo de un mes desde el vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160, sin que se declare expresamente el vencimiento y se resuelva acerca de la gestión del sector o la convocatoria de un concurso.

m. El transcurso del plazo de seis meses desde la declaración de vencimiento del plazo otorgado a los propietarios en el artículo 160 sin que se haya aprobado definitivamente un Proyecto de Actuación o se haya decidido la aplicación de los sistemas de cooperación o expropiación.

n. El transcurso del plazo de un mes desde que la Administración autonómica haya denunciado ante el Ayuntamiento la paralización, durante dos meses, del proceso de gestión, sin que el Ayuntamiento haya adoptado ninguna medida para poner fin a la paralización o haya informado al Principado de Asturias.

3. Si se comprueba por cualquier medio, incluida la denuncia presentada por un tercero, alguna de las circunstancias enumeradas en el apartado anterior, el Principado de Asturias lo pondrá de manifiesto a la Administración actuante, dándole un plazo de un mes para que la subsane o alegue lo que considere conveniente para justificar su actitud. Al término de este plazo, el Principado de Asturias podrá adoptar, en nombre y por cuenta de la Administración local, las medidas precisas para continuar la actuación urbanística paralizada.

4. En cualquier momento, la Administración local podrá solicitar a la autonómica el retorno al ejercicio efectivo de las competencias relativas a la actuación urbanística de que se trate, que requerirá la fijación de plazos y condiciones para la realización de las fases pendientes de la actuación.

Artículo 170. Modificación de la calificación del sector.

1. En caso de que se declare desierto el concurso para la formulación del Proyecto de Actuación Prioritario o que se declare la caducidad de la condición de urbanizador, sin que la Administración urbanística acuerde en el plazo de tres meses la gestión directa, quedará sin efecto la consideración del sector como suelo urbanizable prioritario. El cambio de la calificación del suelo se producirá por ministerio de la ley, sin perjuicio de su declaración por el Ayuntamiento, que será publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

2. El acuerdo de modificación tendrá como consecuencia la aplicación del régimen de gestión del suelo urbanizable no prioritario así como, si no existe Plan Parcial aprobado, ni el Plan General de Ordenación ha fijado la edificabilidad máxima de acuerdo con lo previsto en el artículo 62.a de este Texto Refundido, la consideración, a los efectos de la valoración expropiatoria de los terrenos, de que el planeamiento general no ha delimitado los ámbitos y condiciones de desarrollo del mismo, pero no altera las reservas de suelo previstas para el suelo urbanizable en el artículo 62 de este mismo Texto.

SECCIÓN III. SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO Y EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SUBSECCIÓN I. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Artículo 171. Características del sistema de compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 de este Texto Refundido.

Artículo 172. Proyecto de Actuación.

1. En el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del mismo o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, deberá presentarse un Proyecto de Actuación para su aprobación por la Administración urbanística actuante.

2. Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo, una prórroga a la Administración actuante. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses.

3. El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

4. En el Proyecto de Actuación deberán establecerse las reglas básicas de funcionamiento de la entidad que asuma la gestión, que recibirá la denominación de Junta de Compensación, así como, si es necesario, los criterios que se vayan a seguir en el desarrollo de la actuación. También podrá presentarse las bases de un Proyecto de Compensación completo, o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación. Deberá fijarse en todo caso un plazo para la presentación del Proyecto de compensación, si no se ha presentado en ese momento.

5. El Proyecto de Actuación podrá ser suscrito también por empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo.

6. El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle.

7. Transcurrido el plazo fijado para la presentación del Proyecto de Actuación, la Administración podrá modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 173. Incorporaciones y expropiaciones.

Los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación dispondrán del plazo preclusivo de un mes desde la notificación del acuerdo municipal aprobatorio del Proyecto de Actuación para incorporarse a la Junta de Compensación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. Podrán incorporarse también empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.

Artículo 174. Procedimiento conjunto.

Si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

Artículo 175. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. La Administración la reconocerá a todos los efectos desde que se acredite su constitución por cualquier medio válido en Derecho y se inscriba en el Registro administrativo correspondiente.

2. Los cargos en el órgano rector podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en el mismo, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o unidad de actuación.

3. Los acuerdos de la Junta serán susceptibles de recurso ante el Ayuntamiento.

4. La Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros.

Artículo 176. Proyecto de Compensación.

Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución o en el más corto que se haya previsto en el Proyecto de Actuación, formular el Proyecto de Compensación, conforme a lo establecido en el Proyecto de Actuación y en todo caso con el asentimiento de los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del polígono o unidad de actuación.

Artículo 177. Transmisiones.

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, sin más limitaciones que las establecidas en el Proyecto de Actuación.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Artículo 178. Responsabilidad.

1. La Junta de Compensación, o los propietarios que actúen por acuerdo unánime, será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, en los términos y plazos previstos en el Proyecto de Actuación.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa urbanística o en el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento adoptará, previa audiencia a la Junta y a los propietarios afectados, alguna o algunas de las siguientes medidas:

h. Multas coercitivas, por importe máximo del cinco por cien de la cuantía total del Proyecto, con arreglo a las disposiciones de la legislación estatal.

i. Expropiación, en beneficio y a instancia de la Junta, de los terrenos pertenecientes a miembros de la Junta que hayan incumplido sus obligaciones.

j. Sustitución del sistema de actuación, a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación. Esta medida sólo podrá adoptarse previa audiencia a la Junta y a petición de ella o por incumplimientos muy graves del Proyecto de Actuación, cuando se den indicios, puestos de manifiesto en el expediente, de que existen grandes dificultades para el cumplimiento del Proyecto por la Junta.

SUBSECCIÓN II. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Artículo 179. Funcionamiento del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

4. La Administración actuante podrá encomendar la gestión del polígono o unidad actuación a una sociedad urbanística, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 180. Distribución y pago de los gastos de urbanización.

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, en caso de que ésta no sea necesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 181. Suspensión del otorgamiento de licencias.

En el sistema de cooperación no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

SUBSECCIÓN III. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Artículo 182. La expropiación forzosa como sistema de actuación.

1. El sistema de expropiación se aplicará por polígonos o unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la expropiación forzosa podrá aplicarse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 183. Formas de gestión.

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contemple la legislación aplicable, incluidas las modalidades asociativas con otras Administraciones públicas, sociedades urbanísticas, entes públicos y particulares. Cuando se encomiende a particulares la urbanización del polígono o

unidad de actuación, se deberán exigir garantías adecuadas de su realización completa y puntual, de acuerdo con las condiciones que se detallen reglamentariamente.

2. Para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación, la Administración actuante podrá igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas físicas o jurídicas subrogadas en las facultades de la Administración actuante para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 184. Requisitos de la aplicación del sistema de expropiación.

Cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

Artículo 185. Usos y construcciones.

Sobre la superficie comprendida en el área delimitada a efectos expropiatorios no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, sin perjuicio de las autorizaciones que se puedan conceder en casos excepcionales a título de usos y obras provisionales y con sometimiento a los requisitos y límites fijados en el artículo 106 de este Texto Refundido.

Artículo 186. Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán excepcionalmente liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación. Si fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de veinte días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos fijados en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará, sin perjuicio de la imposición de sanciones, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 187. Procedimiento de tasación conjunta.

1. En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística, y con independencia del número de expropiados, la Administración actuante aplicará con preferencia el procedimiento de tasación conjunta regulado en este artículo, pudiendo, en su caso, seguir el procedimiento individual de expropiación conforme a lo previsto en la legislación expropiatoria.

2. El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes, para que los interesados, a quienes deberán ser notificadas las correspondientes hojas de aprecio, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. Las observaciones y reclamaciones serán informadas por la Administración actuante, sometiéndose a continuación el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, para su resolución.

4. La resolución será notificada individualmente a los titulares de bienes y derechos afectados. Si los interesados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, con alegación, en su caso, de cuanto estimen pertinente a su derecho, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias dará traslado del expediente al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias, para la fijación del justiprecio conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal. En otro caso, el silencio del interesado se considerará como aceptación de la valoración fijada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

5. La resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los apartados 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado de Expropiación del Principado de Asturias y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 188. Bienes de dominio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y su destino según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de la expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 157 de este Texto Refundido.

SECCIÓN IV. PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 189. Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

2. Se considerará ilegal, toda parcelación que sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanísticos, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en ellos.

3. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan General de Ordenación. En suelo urbanizable, toda parcelación urbanística requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

4. Serán indivisibles:

f. Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes.

g. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

h. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

i. Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 190. Reparcelación urbanística. Concepto y funciones.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración.

3. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.

4. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.

5. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 191. Procedimiento para la reparcelación.

1. Cuando se actúe a través de un sistema que prevea la reparcelación, el procedimiento se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, a no ser que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación.

3. Quienes hubieran solicitado una licencia antes de la iniciación del procedimiento de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 77 de este Texto Refundido.

4. El Proyecto de Reparcelación se formulará:

p. Cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación a que se refiere el artículo 162 de este Texto Refundio, por el urbanizador.

q. Cuando se siga el sistema de compensación, por la Junta de Compensación o por los propietarios que actúen por acuerdo unánime.

r. Cuando sea de aplicación el sistema de cooperación, podrán formular el Proyecto de Reparcelación dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación del polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

Si transcurre dicho plazo, o los propietarios no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

5. Los Proyectos de Reparcelación se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Administración autonómica, tras requerir al Ayuntamiento en el plazo de quince días, actuará por sustitución cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el órgano autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con notificación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública, ante el Ayuntamiento o la Administración autonómica, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

Artículo 192. Reglas para la reparcelación.

1. En todo caso el Proyecto de Reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

n. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Los propietarios podrán adoptar unánimemente un criterio distinto.

o. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se tendrán en cuenta los criterios de valoración fijados en la legislación estatal.

p. Las plantaciones, obras, edificaciones, derechos arrendaticios o de cualquier especie, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o, en su caso, titular interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

q. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas, igualmente, como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

r. En el caso anterior, si las obras resultaren inútiles según el planeamiento en ejecución, podrán dar lugar a indemnización con arreglo al apartado 1 de artículo 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y demás normas aplicables.

s. Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de actuación no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación. Se exceptúan los terrenos que se adjudiquen a la Administración y, en su caso, al urbanizador.

t. Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

2. Cuando el sistema de actuación se ajuste a lo establecido en el artículo 162 de este Texto Refundido se aplicarán con carácter adicional las reglas siguientes:

p. Cuando el urbanizador haya llegado a acuerdos con algunos propietarios acerca de la adjudicación de solares y el pago de los gastos de urbanización, el contenido de dichos acuerdos se incorporará al Proyecto de Reparcelación, siempre que no impida compensar adecuadamente, y en el respeto de las reglas enunciadas en el apartado anterior, a los demás propietarios. Se entenderá que los propietarios que han llegado a acuerdos con el urbanizador

han manifestado su conformidad con el Proyecto de Reparcelación siempre que éste recoja los acuerdos.

q. El Proyecto de Reparcelación situará las parcelas que correspondan a los propietarios que no hayan llegado a acuerdos con el urbanizador, descontando de sus derechos en la reparcelación los que correspondan al urbanizador en compensación de las obras por él asumidas.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico o bien la expropiación de su terreno, mediante escrito dirigido a la Administración y al urbanizador dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el primer caso, la cuota a liquidar por el urbanizador será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas. Si el urbanizador se hubiera comprometido a construir bajo condiciones determinadas los terrenos con que hubiera de retribuírsele, el propietario solicitante deberá asumir este compromiso y garantizarlo. El urbanizador podrá exigir la constitución de una garantía bastante para responder del pago de los gastos de urbanización.

Si el propietario solicita la expropiación, y el urbanizador no le notifica la hoja de aprecio en el plazo de tres meses, el procedimiento se iniciará por ministerio de la ley conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 202 de este Texto Refundido.

3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. A falta de acuerdo, se compensará en metálico a aquellos propietarios cuyos derechos preexistentes no les permitan obtener una finca independiente edificable.

4. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

i. Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

j. Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 193. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

c. Transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

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

e. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, que podrá ser sustituida por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

Artículo 194. Extinción o transformación de derechos y cargas. Inscripción de la reparcelación.

Los efectos de la reparcelación sobre los derechos que no entren en la subrogación real, así como el acceso de aquélla al Registro de la Propiedad, se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal.

SECCIÓN V. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 195. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde a la Administración urbanística, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

2. Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la Administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

3. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 196. Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por éstos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria u obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.

2. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

CAPÍTULO III.
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 197. Gestión del suelo urbano consolidado.

1. Tratándose de la gestión del suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación, el propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en el planeamiento o, en su defecto, en la normativa urbanística, y completar, si la parcela no tiene la condición de solar, su urbanización. Para ello, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

2. Los propietarios de suelo podrán hacer uso de los instrumentos de información urbanística para saber si sus terrenos están calificados como suelo consolidado o no consolidado y, en su caso, cuáles son las obras de urbanización que sería necesario ejecutar con carácter previo a la edificación.

3. La Administración urbanística podrá autorizar que las obras necesarias para completar la urbanización se ejecuten simultáneamente a la edificación, siempre que se preste aval, u otra garantía que la Administración considere equivalente, por el importe de las citadas obras, debiendo advertir expresamente de que el otorgamiento de las licencias necesarias para la primera utilización de lo construido quedará supeditado a la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

CAPÍTULO IV.
OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES.

Artículo 198. Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en polígonos o unidades de actuación.

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en polígonos o unidades de actuación son de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión se producirá por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del instrumento que, en cada sistema de actuación, distribuya los beneficios y cargas. Cuando se aplique el sistema de expropiación mediante gestión directa, la cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos. En otro caso, cuando las obras y terrenos le sean cedidos por el concesionario.

3. Los terrenos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

Artículo 199. Obtención de terrenos destinados a dotaciones locales no incluidos en polígonos o unidades de actuación.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en polígonos o unidades de actuación se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 200. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas situados en núcleos rurales.

1. Los terrenos afectos a dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural, aunque excepcionalmente, cuando la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran, los Planes Generales de Ordenación podrán introducir modelos de gestión que reconduzcan el proceso a formas análogas a las propias de otras clases de suelo.

2. Los concejos cuya normativa urbanística no establezca las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres a ubicar en los núcleos rurales y en el conjunto del suelo no urbanizable, podrán señalarlos mediante las correspondientes normas complementarias, completadas, en su caso, y si fuera preciso por la modificación o revisión del Plan General de Ordenación.

Artículo 201. Obtención de los terrenos afectos a sistemas generales.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

f. Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o polígonos o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para la gestión urbanística por polígonos, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

g. En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 202. Obtención de los terrenos mediante expropiación.

1. La expropiación de los terrenos afectos a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime esta actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 203. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en un polígono o unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del polígono o de la unidad de actuación en la que haya de integrarse.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

c. La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y los polígonos o unidades de actuación en los que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se notificará a dichos propietarios, otorgándoseles un plazo de audiencia de veinte días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

d. Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y del polígono o unidad de actuación en el que hayan de integrarse.

e. Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que los represente o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del ministerio fiscal.

4. El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

5. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación estatal.

6. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente, los interesados podrán advertir a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

Idéntico derecho asiste a los propietarios si transcurren cuatro años desde la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución sin que se haya procedido a la ocupación directa.

CAPÍTULO V.
EDIFICACIÓN DE LOS SOLARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 204. Deber de edificar los solares.

1. Los propietarios deberán edificar los terrenos que el planeamiento destine a la construcción de viviendas, en los términos establecidos en el presente Texto Refundido.

2. En el caso del suelo urbanizable y del suelo urbano incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la conversión de los terrenos en solares y, en su caso, desde su cesión por el urbanizador al propietario, en los términos previstos en el correspondiente Proyecto de Actuación.

3. Por lo que respecta al suelo urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación, el plazo para el cumplimiento del deber de edificar comenzará a contarse desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga su ordenación detallada, aunque los terrenos aún no reúnan la condición de solar. En este último caso, el deber de edificar abarca también la obligación de dotar a la parcela de los elementos de urbanización necesarios para que se convierta en un solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 197 de este Texto Refundido.

4. El deber de edificar, y las disposiciones contenidas en el presente capítulo, afectan igualmente a los propietarios de las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, quienes deberán emprender la edificación dentro de los plazos señalados en el artículo siguiente. En el caso de que el planeamiento prohíba la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes, o imponga la conservación de determinados elementos o su rehabilitación integral, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, respetando, al materializarse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos, los elementos dotados de protección. En los supuestos a que se refiere este apartado, será necesario dar audiencia, junto al propietario, a los inquilinos, si los hubiera, a los efectos de ejercitar, en su caso, el derecho de retorno, en los términos regulados en la legislación estatal aplicable.

5. En particular, el deber de rehabilitar alcanzará a todas las construcciones en suelo no urbanizable siempre que no se encuentren fuera de ordenación. El plazo para el cumplimiento de dicho deber se iniciará con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación cuando identifique las construcciones susceptibles de rehabilitación, o, en su caso, con la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo que se promoverá para la ordenación de las construcciones afectadas por dicho deber.

Artículo 205. Plazo para edificar o rehabilitar.

1. Los plazos aplicables al cumplimiento del deber de edificar serán los fijados por el planeamiento general o de desarrollo en función de la clasificación y calificación del suelo y de las circunstancias específicas que concurran en determinadas áreas o solares, que serán apreciadas de forma motivada. Para el suelo urbanizable prioritario esos plazos no podrán ser superiores a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que éste señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan, para el suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos.

3. La Administración podrá conceder prórrogas con una duración máxima conjunta de un año, a petición de los interesados, por causas justificadas y de forma motivada. En casos excepcionales, y siempre que no se oponga a una necesidad constatada de viviendas, podrán concederse prórrogas adicionales, que deberán motivarse circunstanciadamente.

4. El plazo se suspenderá en el momento en que el propietario solicite licencia de edificación. En caso de que la licencia sea denegada o caduque el procedimiento, se reanudará el cómputo del plazo, únicamente por el período que restara en el momento en que se solicitó la licencia.

Artículo 206. Consecuencias del incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

Si vence el plazo concedido para cumplir los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, la Administración decretará la edificación forzosa del solar o, en su caso, la rehabilitación forzosa del inmueble, bien de manera directa o a través de un particular, denominado agente edificador, con arreglo a las reglas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 207. Actuación directa y a través de una sociedad urbanística.

1. La Administración urbanística podrá aprobar programas de edificación forzosa, de forma simultánea al planeamiento general o a través del procedimiento de delimitación de polígonos o unidades de actuación, en los que se delimiten áreas prioritarias a los efectos de la edificación forzosa. El Principado de Asturias podrá celebrar convenios con los Ayuntamientos a fin de colaborar en la gestión de los programas de edificación forzosa. También se podrán aprobar programas de rehabilitación, con el mismo contenido y determinaciones, en los que se regule la gestión de edificios que, de acuerdo con el planeamiento, deban ser objeto de rehabilitación integral o en los que deban conservarse algunos elementos, delimitando áreas prioritarias.

2. Cuando se incumpla el deber de edificar en algún terreno incluido en dichas áreas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación. En este último caso, la sociedad urbanística actuará como beneficiaria de la expropiación y asumirá frente a la Administración el deber de edificar en los plazos que se fijen en el convenio que regule la actuación, que en ningún caso podrán ser más largos que los otorgados inicialmente al propietario.

3. La Administración notificará al propietario del terreno la iniciación del procedimiento, concediéndole un plazo de veinte días para formular alegaciones, y a la vez ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable. Se aplicará a estas anotaciones el régimen previsto para el acceso al Registro de la Propiedad de la inscripción de fincas en el Registro de solares y terrenos sin edificar.

4. Concluido el trámite de audiencia, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, la actuación o el convenio que la regule, en caso de que la vaya a asumir una sociedad urbanística pública.

5. La expropiación podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta.

6. Una vez ocupado el inmueble, comenzarán a computarse los plazos fijados para solicitar licencia y para proceder a la edificación. Asimismo se inscribirá la transmisión en el Registro de la Propiedad, aplicándose lo previsto en su normativa específica para la inscripción de las adjudicaciones de solares en régimen de venta forzosa.

Artículo 208. Actuación a través de un agente edificador.

1. Cualquier particular con capacidad suficiente para asumir las responsabilidades previstas en este precepto podrá colaborar con la Administración en la garantía del cumplimiento del deber de edificar, con la denominación de agente edificador o, en su caso, rehabilitador, e instar el ejercicio de la potestad de expropiación para adquirir el solar no edificado, siempre que asuma la obligación de solicitar licencia en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que adquiera la disponibilidad del terreno.

2. Los programas de edificación podrán incluir, motivadamente, alguna de las siguientes determinaciones respecto a la actuación de agentes edificadores:

d. Excluir su actuación en determinadas áreas.

e. Establecer que, fuera de las áreas priorizadas en las que se admite la edificación forzosa por iniciativa pública, sólo se admitirán actuaciones de edificación forzosa cuando el agente, además

de comprometerse a edificar en las condiciones previstas en el planeamiento, fije en su solicitud un precio máximo para las viviendas resultantes de la actuación.

3. Si el Ayuntamiento entiende que la solicitud reúne los requisitos formales exigibles, la notificará al propietario del terreno, concediéndole un plazo de veinte días para efectuar alegaciones y ordenará su anotación en el Registro de la Propiedad, en los términos de la legislación aplicable.

4. Transcurridos veinte días desde la notificación dirigida al propietario, el Ayuntamiento deberá resolver en el plazo de un mes acerca de la aprobación de la solicitud de edificación forzosa. Si en dicho plazo no se notifica resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

5. Se aplicarán los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 209. Concurrencia de distintas iniciativas.

Siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el artículo anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, aplicando el artículo 207 de este Texto Refundido, o abrir un trámite de información pública, por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras. Cuando se presenten varias solicitudes de particulares, la Administración elegirá motivadamente entre ellas, teniendo presente, entre otros factores, el precio de las viviendas resultantes. A este efecto, se podrá otorgar un plazo a los solicitantes para que mejoren su solicitud o hagan proposiciones acerca de los factores que la Administración considere más importantes. La Administración urbanística decidirá acerca de las solicitudes presentadas en el plazo de un mes, salvo que se haya optado por permitir su mejora o nuevas proposiciones, en cuyo caso se ampliará a un mes más.

CAPÍTULO VI.
CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Artículo 210. Clases de convenios.

1. El Principado de Asturias y los Ayuntamientos podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas o entidades públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. Los convenios que se celebren entre distintas Administraciones Públicas para la colaboración en el ejercicio de sus respectivas competencias no tendrán la calificación de convenios urbanísticos y se regirán por su normativa específica.

3. Los convenios que se celebren entre particulares, incluidos los que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por su actuación, tendrán carácter privado y no se considerarán convenios urbanísticos, si bien sus determinaciones serán incorporadas a actos o procedimientos administrativos en los términos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 211. Contenido.

1. Los convenios urbanísticos podrán tener el contenido expresamente previsto en la normativa urbanística o el que las partes libremente acuerden, siempre que no vulneren, directa o indirectamente, la normativa urbanística o el planeamiento, y respeten el principio de indisponibilidad de las potestades administrativas.

2. En todo caso, deberá especificarse en los convenios cuál es el régimen jurídico aplicable a la actuación pactada, diferenciando los deberes y obligaciones a que habrían estado sometidas las partes en ausencia de convenio por aplicación de dicho régimen jurídico, y los que asuman voluntariamente, en su caso, en el convenio.

3. En los convenios en que se determine el contenido y la forma de cumplimiento de los deberes impuestos a los particulares en el proceso de gestión urbanística, incluida la conversión a metálico de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración, en los supuestos previstos en el

apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido, deberá incluirse como anexo la valoración pertinente, practicada o avalada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general en la correspondiente Administración.

4. En casos excepcionales, los convenios podrán prever o tener por objeto modificaciones urbanísticas parciales, siempre que con ello no se ponga en riesgo la dirección pública del desarrollo urbanístico del concejo. En todo caso, los convenios no podrán conducir, directa o indirectamente, al falseamiento de los procedimientos administrativos y de participación ciudadana necesarios para la práctica de la modificación. Las estipulaciones convenidas sólo producirán, en su caso, el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

Artículo 212. Eficacia real.

1. El contenido de los convenios urbanísticos deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en su normativa específica.

2. Los compromisos adquiridos convencionalmente por los propietarios de terrenos vincularán a los terceros adquirentes de éstos cuando hayan sido inscritos, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 213. Procedimiento y publicidad.

1. Los convenios se someterán a información pública por el plazo de un mes y serán suscritos en nombre de la entidad local por el órgano municipal competente. Los convenios regulados en el apartado 4 del artículo 211 de este Texto Refundido, deberán ser autorizados previamente por el Pleno. Los convenios que celebre el Principado de Asturias serán suscritos por el órgano que resulte competente según sus propias normas de organización.

2. Una vez suscritos, los convenios serán publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias e incorporados al Registro público de Planeamiento y Gestión Urbanística de Asturias.

Artículo 214. Normas aplicables a los convenios urbanísticos.

Los convenios urbanísticos se regirán por este Texto Refundido y sus disposiciones de desarrollo y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

TÍTULO VI.
INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Artículo 215. Tipos.

1. El Principado de Asturias deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés regional y contribuir a la consecución de los fines de los demás patrimonios públicos de suelo.

2. Los concejos que cuenten con planeamiento general deberán asimismo constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios municipales de suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

3. Reglamentariamente se establecerán las formas y procedimientos de colaboración entre los distintos patrimonios públicos de suelo; en particular, la cesión de bienes entre ellos y la aplicación de derechos

económicos del patrimonio de suelo del Principado de Asturias para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios municipales.

Artículo 216. Naturaleza y bienes integrantes.

1. Integrarán el patrimonio público de suelo que proceda, según cual sea su Administración titular, los siguientes bienes y derechos económicos:

r. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable.

s. Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de readquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento urbanístico que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

t. Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.

u. Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.

v. Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.

w. Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.

x. Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.

y. Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.

z. Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

2. Los patrimonios públicos de suelo tendrán carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.

3. Los Planes Generales de Ordenación podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 217. Destino.

Los bienes y derechos económicos integrantes de los patrimonios públicos de suelo necesariamente deberán destinarse a lo que al respecto esté previsto en los instrumentos de ordenación urbanística, en atención a los fines de interés social que se enumeran a continuación:

aa. Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio, en el caso de los municipales, o de cualesquiera de los patrimonios públicos de suelo, en el caso del perteneciente al Principado de Asturias.

bb. Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, sin que el porcentaje de viviendas de las denominadas protegidas concertadas sobrepase el cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial que les corresponda. No obstante, se podrán excepcionar del destino a viviendas protegidas aquellas actuaciones urbanísticas de tipología unifamiliar en las que dicho aprovechamiento genere un número inferior a veinte viviendas, pudiendo transmitirse los terrenos en que se sitúe dicho aprovechamiento por cualquiera de las formas de gestión previstas para los patrimonios públicos de suelo.

cc. Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y locales.

Artículo 218. Gestión.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

oo. Enajenados, con arreglo a los procedimientos de concurso o de subasta, conforme a las siguientes reglas:

1. Se aplicará el procedimiento de concurso cuando el uso de los terrenos a enajenar se afecte a la construcción de viviendas que hayan de ser protegidas conforme a la letra b del artículo anterior. Asimismo, se empleará el concurso cuando los terrenos se destinen a la construcción de edificios de servicio público que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros culturales, sanitarios o instalaciones deportivas. Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de interesar la expedición de licencia municipal en el plazo de seis meses y concluir la edificación en un plazo adecuado a la importancia de la misma, desde la obtención de la licencia.

2. Cuando el uso previsto en el planeamiento urbanístico no sea residencial, se podrá emplear el procedimiento de subasta; el tipo de licitación será el valor que tenga atribuido el terreno, determinado de conformidad con la legislación estatal o, si excediere de éste, el que resulte de sumar al importe de adquisición la parte proporcional de las obras y servicios establecidos, gastos complementarios de gestión o preparación, alojamiento para familias o empresas radicadas e indemnizaciones satisfechas. Si la subasta quedare desierta, la Administración podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al precio tipo de licitación y estableciendo la obligación de comenzar la edificación en el plazo de seis meses y terminarla en otro adecuado a la importancia de la misma.

pp. Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones Públicas o entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas, incluso en proceso de formación en la forma que se determine reglamentariamente, o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

qq. Cedidos gratuitamente mediante convenio suscrito a tal fin a cualesquiera de las restantes Administraciones Públicas, de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, o a asociaciones o entidades sin ánimo de lucro, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

rr. Permutados, siendo de aplicación a los bienes que la Administración obtenga en la permuta las siguientes condiciones:

1. No podrán ser objeto de nueva permuta

2. Deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión.

2. En cualquier caso, la enajenación o cesión de los bienes deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquéllos como de éstas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

3. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes y derechos económicos integrantes, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación

de las cuentas correspondientes a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

CAPÍTULO II.
OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Artículo 219. Objetivos e instrumentos

1. De acuerdo con el principio constitucional de función social de la propiedad, el presente Texto Refundido establece un conjunto de medidas tendentes al cumplimiento de dicho fin dentro de los ámbitos competenciales del Principado de Asturias relativos a usos residenciales, industrias, de equipamiento y sistemas, o para el ejercicio de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación, o cualquier otro fin social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

2. Con tal fin, se podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, y, en este último caso, de forma independiente o acumulativa:

z. Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

aa. Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.

bb. Actuaciones urbanísticas concertadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de este Texto Refundido.

SECCIÓN I. DELIMITACIÓN DE ÁREAS SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo 220. Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

1. El Principado de Asturias podrá proceder, al igual que los Ayuntamientos, a la delimitación de áreas en que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Podrá igualmente disponerse en el acuerdo de delimitación de áreas la sujeción al ejercicio de los expresados derechos de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

4. Si el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada, podrá también establecerse en el correspondiente acuerdo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal.

Artículo 221. Instrumentos y procedimiento de delimitación.

1. La delimitación de dichas áreas por los Ayuntamientos podrá efectuarse en el propio planeamiento general, en la revisión de su programa de actuación o mediante el procedimiento de delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. En la delimitación deberá especificarse:

z. Ámbito geográfico de la zona con referencia a calles, sectores, parcelas catastrales o cualquier otra especificación fácilmente reconocible.

aa. Memoria justificativa de la operación, en la que se deberá motivar la delimitación del ámbito en relación con el conjunto territorial no afectado.

bb. Relación de los bienes afectados y de sus propietarios.

cc. Plazo durante el cual queden sometidos a tanteo y retracto los bienes incluidos en el área. Dicho plazo no podrá ser superior a ocho años.

dd. Destino urbanístico de los terrenos obtenidos.

ee. Cuando el área sea delimitada por el Principado de Asturias, será necesario especificar si es conveniente o no incluir el área delimitada en un área de actuación urbanística concertada, o configurarla como área de reserva a efectos expropiatorios.

3. Será preceptivo notificar a los propietarios afectados la apertura del trámite de información pública.

4. La delimitación de áreas por el Principado de Asturias se llevará a cabo por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previa información pública durante un mes, audiencia de las entidades locales interesadas e informe del pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

5. A los efectos previstos en el artículo siguiente, la Administración remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación.

6. Sin perjuicio de que la delimitación de las áreas sometidas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sea inmediatamente ejecutiva una vez publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, deberán notificarse a la Administración actuante, a efectos del posible ejercicio posterior del derecho de retracto, todas las transmisiones efectuadas hasta ese momento, desde la publicación del anuncio de la información pública en el citado Boletín.

Artículo 222. Obligaciones de los propietarios afectados por la delimitación.

1. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al día en el que se haya producido la notificación.

2. Cuando no se hubiere hecho la notificación establecida en el artículo precedente, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta, la Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto. También procederá el ejercicio de ese derecho respecto de las transmisiones efectuadas a partir de la publicación del anuncio del trámite de información pública, siempre que se respete el plazo fijado en el apartado siguiente.

3. Este derecho de retracto habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 223. Reservas regionales de suelo.

1. El Principado de Asturias podrá llevar a cabo expropiaciones urbanísticas para la constitución de Reservas Regionales de Suelo en aquellas áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, cualquiera que sea la clasificación de suelo.

2. La constitución de Reservas Regionales de Suelo tendrá lugar mediante declaración del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo convenio con el Ayuntamiento respectivo.

3. La delimitación como suelo de reserva a los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

4. Podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas.

5. El procedimiento de expropiación preferente será el de tasación conjunta regulado por la legislación urbanística.

Artículo 224. Pago del justiprecio y adjudicación de las parcelas resultantes.

1. El pago del justiprecio se podrá efectuar en metálico o, previo acuerdo entre las partes, con parcelas resultantes de la propia actuación o, si no fuera posible, con otras cuyo aprovechamiento urbanístico sea, al menos, equivalente al que tenía el terreno expropiado y su posibilidad de actuación en el tiempo sean análogos.

2. Las parcelas resultantes de la urbanización podrán adjudicarse:

y. Directamente a la entidad pública o sociedad que reúna la condición de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverlas por sí, o estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, en cuyo caso adquirirán la condición de promotores asimilados, o mediante su enajenación, conforme a las modalidades que cada entidad o sociedad tenga establecidas.

z. Mediante enajenación a través de concurso público de acuerdo con el pliego de condiciones correspondientes, autorizado por el Consejo de Gobierno y con precio limitado en un porcentaje respecto a la edificación resultante, o con modalidades distintas adaptadas a sus características en el supuesto de instalaciones industriales, que serán fijadas reglamentariamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 225. Delimitación de áreas de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública.

1. Al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha vinculación, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas queden sujetas a las notificaciones prevenidas en el artículo 222 de este Texto Refundido, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en los plazos establecidos en el mismo.

2. El Principado de Asturias, subsidiariamente o a solicitud del Ayuntamiento implicado, podrá realizar la delimitación de áreas o ejercer el derecho de tanteo y retracto a que se refiere el apartado anterior de este artículo.

SECCIÓN II. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Artículo 226. Derecho de superficie.

1. Las Administraciones públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir el derecho de superficie sobre terrenos de su propiedad o integrantes de patrimonios públicos de suelo cuya gestión les corresponda, con destino a la construcción de viviendas con protección pública o a otros usos de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

2. Al régimen del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado se aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

o. Su constitución se podrá llevar a cabo con arreglo a los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, podrá constituirse directamente en los supuestos en que proceda de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

p. Su carácter oneroso o gratuito se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre régimen de patrimonio, en función de la naturaleza del superficiario.

q. El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 227. Derecho de readquisición preferente.

1. Al enajenar bienes pertenecientes a sus patrimonios de suelo, las Administraciones deberán insertar las cláusulas oportunas que obliguen al adquirente a respetar los compromisos que justifiquen el interés público de la operación, referidos, según los casos, a la urbanización del terreno, a su edificación y al precio de venta de las viviendas resultantes. Estos compromisos deberán estar en concordancia con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión aplicables.

2. Si el adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo lo enajenase antes de su edificación y en el plazo de cuatro años desde que lo adquirió, la Administración que se lo cedió podrá readquirirlo al mismo precio al que se lo vendió, incrementado en la cuantía que resulte de aplicar el índice de precios al consumo o el que se fije reglamentariamente.

3. El adquirente de un bien procedente de un patrimonio público de suelo que hubiese adquirido el deber de edificación y pretendiere enajenarlo deberá comunicar su propósito a la Administración, que tendrá un plazo de tres meses para ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Las Administraciones públicas que sean titulares de patrimonios de suelo dotarán créditos presupuestarios para el ejercicio de esta facultad con el carácter de ampliables.

TÍTULO VII.
INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO.

Artículo 228. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante al cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso relativos a un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

2. Sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, estarán supeditados a la obtención de licencia previa, a los efectos de la legislación urbanística, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, excepto cuando se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, con independencia de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

A estos efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas,

los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

3. Los actos enumerados en el apartado anterior, que se promuevan por la Administración del Estado, por la Administración del Principado de Asturias, o por entes de derecho público dependientes de una u otra, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo que se excepcione por la legislación sectorial aplicable, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 17 y 18 de este Texto Refundido.

4. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística.

5. Dentro de los límites marcados por el presente Texto Refundido y por la legislación sobre régimen local, corresponde a los concejos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en esta norma.

Artículo 229. Procedimiento.

1. Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del régimen local.

2. El proyecto técnico en el que se base la solicitud de licencia deberá disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas o de los organismos autónomos y demás entidades de derecho público que dependan de ellas.

La memoria del proyecto desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 109 de este texto y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 o 1:2.000, según se trate de terrenos no urbanizables o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

3. Queda sin efecto la exigencia del visado urbanístico cuya emisión se atribuya a los Colegios Profesionales.

4. Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responde su autor a todos los efectos.

5. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión por personal titulado competente de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales en los términos de lo dispuesto en el artículo 9, apartado 4, de este Texto Refundido.

Cuando la entidad local carezca de los servicios técnicos o jurídicos adecuados, los referidos informes deberán ser solicitados a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

6. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

7. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de régimen local. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística.

8. Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias cuando fuesen necesarios con arreglo a la normativa vigente.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, así como del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, serán nulas de pleno derecho.

Tales licencias no surtirán efecto alguno y, respecto a las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las mismas, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el Título VIII de este Texto Refundido.

Artículo 230. Comunicación al Principado de Asturias.

1. La licencia será obligatoriamente comunicada de modo fehaciente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Dicha comunicación no eximirá de realizar el mismo trámite con otros organismos de la Administración del Principado de Asturias o de las demás Administraciones públicas cuando ello sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas.

2. Cuando la Consejería estime que la licencia incurre en cualquier infracción del ordenamiento jurídico o del planeamiento vigente, procederá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 y 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. El régimen de comunicaciones e impugnaciones previsto en este artículo será aplicable a las órdenes de ejecución y a los acuerdos municipales en cuya virtud los Ayuntamientos inicien o modifiquen la promoción directa de actuaciones de carácter urbanístico.

Artículo 231. Contenido de la licencia.

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, el acto por el que se conceda la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

aa. La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.

bb. Finalidad de la misma y uso al que se destinará.

cc. Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.

dd. Cantidad en la que se presupuestan las obras.

ee. Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

2. El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 230 de este Texto Refundido.

Artículo 232. Licencia urbanística y suministro de electricidad, agua, gas y telefonía.

Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas conforme a lo dispuesto en esta norma. Igualmente, se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra.

El incumplimiento de esta exigencia por parte de las empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se les imponga una multa del doble al quíntuple del importe de la acometida.

Artículo 233. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

dd. Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

ee. Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 109 de este Texto Refundido, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias medioambientales y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución detallarán con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

ss. Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, y con cargo al presupuesto municipal en lo que exceda del mismo.

tt. Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal citado.

Artículo 234. Ruina.

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando:

cc. El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 143 de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2.

dd. El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.

ee. Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. Las previsiones establecidas en el párrafo anterior no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en esta cuestión por lo que dispone su normativa específica.

3. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial de protección del patrimonio cultural, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su

elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar, la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración urbanística podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor, aplicando las determinaciones que a tales efectos establece el artículo 207 de este Texto Refundido. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

6. La declaración de ruina respecto de edificios que se hallen fuera de ordenación determinará la obligación de proceder a la demolición de los mismos, sin facultades de rehabilitación.

Artículo 235. Amenaza de ruina física inminente.

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico, catalogado o no, el órgano municipal competente podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las personas o en los bienes públicos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios, y no se trate de bienes catalogados ni protegidos con arreglo a la legislación específica de patrimonio cultural.

El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de la adopción justificada de dichas medidas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario en orden a la conservación de sus bienes. Las indemnizaciones que, en su caso, satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles en el propietario, en vía administrativa, y hasta el límite del deber normal de conservación.

2. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el Alcalde para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de situación legal de ruina.

TÍTULO VIII.
PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTAURACIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA.

Artículo 236. Paralización de actuaciones en curso sin licencia.

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo a los que se refiere el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo.

Artículo 237. Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.

1. Si la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y el órgano municipal competente no adopta y ejecuta el acuerdo de suspensión, le advertirá en tal sentido, requiriéndole para que adopte o ejecute el acuerdo en el plazo de un mes.

2. Si las obras continúan a pesar del acuerdo de suspensión, o en ausencia de éste, la citada Consejería adoptará las medidas necesarias para hacer efectiva la paralización, en la medida indispensable, y hasta que se produzca una actuación municipal.

Artículo 238. Actuaciones en curso sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución.

1. Cuando los actos a los que alude el apartado 2 del artículo 228 de este Texto Refundido se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al

promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo improrrogable de cinco días para aducir la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución, entendiéndose que la falta de contestación dentro de dicho plazo implica aceptación de las irregularidades señaladas y debiéndose acordar de modo inmediato la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

2. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia con la actuación urbanística, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde ésta se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística municipal y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el órgano municipal competente adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

ff. Permitir que continúe la actuación, si ésta se ajusta a la licencia.

gg. Requerir a los responsables para que soliciten en el plazo de dos meses una nueva licencia que dé amparo a la actuación, si ésta es legalizable. En este caso, se ordenará la paralización inmediata de la actuación en lo que no resulte amparado por la primera licencia.

hh. Ordenar la paralización y exigir la adecuación a las condiciones de la licencia, cuando la actuación no sea legalizable, en el plazo que se establezca.

3. No implicarán disconformidad con la licencia las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado que por razones de oportunidad o conveniencia técnica hubiese ordenado el director de la obra, siempre que tales modificaciones se adecúen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de alturas o volúmenes y no comporten infracción urbanística alguna.

4. Cuando el Alcalde no ejercite las facultades que se le confieren en este artículo, asumirá sus funciones el titular de la Consejería competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 237 de este Texto Refundido.

Artículo 239. Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.

El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, en su caso, al técnico director.

Si el promotor no paraliza la actividad en el plazo de cuarenta y ocho horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A estos efectos la inspección urbanística municipal, asistida por la fuerza pública, comparecerá en las obras, previa citación de los responsables de las mismas y tras la lectura del acuerdo cuyo cumplimiento se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, pudiendo retirar la totalidad o parte de la maquinaria y materiales existentes y adoptar cualquier otra medida que juzgue conveniente en orden a la efectividad de la suspensión, sin perjuicio de dar cuenta a los Tribunales de Justicia con vistas a la exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hubiesen podido incurrir los infractores.

La colaboración de la fuerza pública, en su caso, se recabará a través de la autoridad de la que dependa.

Artículo 240. Legalización de obras sin licencia.

1. En el plazo de un mes a contar desde la notificación del acuerdo de suspensión, la Administración requerirá al promotor de la obra para que solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos competentes, que la actuación pudiera ser legalizable. Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa.

2. Si la Administración considera que la actuación es ilegalizable, formulará el requerimiento al que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido.

3. En el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación del requerimiento previsto en el apartado 1 del presente artículo, deberá solicitarse la oportuna licencia para cuya tramitación será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al veinte por

ciento del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resultaren exigibles como consecuencia de la sanción que fuera procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que, en su caso, hubiesen de llevarse a cabo.

No se exigirá la fianza o aval a que se refiere el párrafo anterior, cuando la causa de la suspensión sea la declaración de nulidad de la licencia salvo que en el expediente se haya apreciado la existencia de dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

4. Cuando la licencia no fuese solicitada en el plazo previsto en el número anterior o si fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de la ordenación urbanística, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 243 y siguientes de este Título VIII.

El régimen jurídico aplicable a la legalización será el propio de la fecha en que hubiere sido iniciada la actuación cuya licencia se pide, salvo que las disposiciones vigentes en el momento de adoptar la resolución pertinente establecieran una normativa más favorable para el interesado.

Artículo 241. Actuaciones terminadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Siempre que no hayan transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos ejecutados sin licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente requerirá al propietario para que ajuste las obras o usos a las condiciones de la licencia obtenida o, en su caso, solicite licencia, siempre que estime, previo informe de los servicios técnicos, que la actuación pudiera ser legalizable.

Se entenderá que la actuación es ilegalizable cuando se aprecie una incompatibilidad total entre lo promovido y la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa. En este caso, el órgano municipal competente formulará el requerimiento a que se refiere el apartado 2 del artículo 244 de este Texto Refundido. Si el propietario no solicita la licencia ni adapta las obras o usos en el plazo que se le conceda, se actuará conforme a lo previsto en el artículo 243 de este Texto Refundido.

2. Durante el citado plazo de cuatro años, si el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio entiende que una actuación realizada sin la preceptiva licencia constituye manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, lo comunicará al Alcalde, requiriéndole para que, en el plazo de diez días, adopte el acuerdo previsto en el apartado anterior.

Si el Ayuntamiento no actúa dentro de dicho plazo, se aplicará lo dispuesto en el artículo 237 de este Texto Refundido.

3. A los efectos previstos en este artículo, se presume que las obras están totalmente terminadas cuando queden dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra, o cuando así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no licencia, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, por lo que deberán llevarse a cabo las medidas dispuestas en los artículos 243 y siguientes de este Título, tras proceder de oficio a la declaración de nulidad de las licencias que, en su caso, pudieran amparar tales infracciones. La Administración urbanística podrá paralizar en cualquier momento, con independencia del tiempo transcurrido, aquellos usos continuados, distintos de la realización de obras, que no se encuentren amparados por la preceptiva licencia o que se aparten de las condiciones impuestas en la misma.

Artículo 242. Suspensión y revisión de licencias ilegales.

1. El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si no se decreta la suspensión, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio actuará conforme a lo previsto en el artículo 230 de este Texto Refundido y en los apartados siguientes del presente artículo.

2. Los Ayuntamientos deberán declarar de oficio la nulidad de las licencias nulas de pleno derecho, en los términos previstos en el artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá instar al Ayuntamiento para que declare de oficio la nulidad y, en caso de que su instancia sea desestimada, acudirá a la jurisdicción contencioso-administrativa para que ésta declare la nulidad.

3. Los Ayuntamientos podrán declarar lesivas para el interés público las licencias, a fin de proceder a su ulterior impugnación ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos previstos en los artículo 103 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración de lesividad y el posterior recurso contencioso-administrativo serán obligatorios cuando la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio podrá impugnar la licencia en nombre de la Administración del Principado de Asturias ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo durante la ejecución de las obras y en los cuatro años siguientes a su total terminación.

4. Una vez firme la declaración de nulidad o la anulación de la licencia, la Administración acordará la demolición de las obras realizadas a su amparo, sin perjuicio de la posible legalización de las mismas como consecuencia de modificaciones de la normativa o el planeamiento urbanísticos.

Artículo 243. Actuación municipal en caso de inactividad de los particulares.

1. Si en los plazos previstos en los artículos anteriores no se solicitare licencia para las obras paralizadas o la legalización de las concluidas, el Ayuntamiento deberá ejercitar alguna de las siguientes facultades:

ff. Imponer multas coercitivas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal, que podrán alcanzar, en su conjunto, hasta un veinte por ciento del presupuesto del proyecto técnico.

gg. Previo apercibimiento al interesado y a costa del mismo, ordenar la realización de los proyectos o estudios técnicos y urbanísticos que sean necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada, a no ser que el promotor manifieste en respuesta al expresado apercibimiento, que no es de su interés instar la legalización y opte por la demolición de lo indebidamente construido.

    Tendrán el carácter de proyectos o estudios necesarios los anteproyectos y demás documentación técnica que contemple la actuación con el nivel de detalle suficiente para proporcionar a la autoridad urbanística cuanta información requiera la adopción del acuerdo procedente.

    A estos efectos, cuando el Alcalde lo considere oportuno podrá encomendar estos trabajos a personal ajeno a la Administración municipal.

2. La pasividad del promotor que obligue a la Alcaldía a gestionar la elaboración de los documentos técnicos a que se refiere el apartado anterior tipifica una infracción urbanística de carácter específico, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

Será sancionada con una multa del cincuenta al cien por ciento del coste de los trabajos que se hubiesen realizado por cuenta del interesado a los fines señalados en el punto precedente.

Artículo 244. Restauración de la realidad física alterada.

1. Cuando la legalización fuera posible con arreglo a la normativa aplicable, el Ayuntamiento procederá a la concesión de licencia, formulando las oportunas órdenes de ejecución cuando se trate de obras todavía no terminadas, las cuales deberán cumplimentarse previa redacción con cargo al promotor del proyecto técnico correspondiente.

2. Respecto a las actuaciones que no puedan ser objeto de legalización, en el mismo acto de denegación de licencia del Ayuntamiento, con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor y a los propietarios de las obras ejecutadas para que efectúen en el plazo de dos meses la demolición de la construcción o de aquélla parte de la misma que hubiere resultado ilegalizable y, en su caso, restituyendo los elementos físicos alterados a la situación originaria.

3. El incumplimiento del acuerdo a que se refiere el apartado anterior constituye una infracción específica, independiente de otras inherentes a la actuación que motiva su necesidad y no subsumible en la figura de actividad continuada que contempla el apartado 5 del artículo 248 de este Texto Refundido.

Será sancionada con una multa equivalente a la cantidad total invertida en la construcción a demoler, incrementada con el importe de los gastos de demolición y desescombro del terreno.

Artículo 245. Derrumbamientos en núcleos históricos o áreas de interés cultural.

1. En los solares incluidos en núcleos históricos tradicionales, o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente empresario de las obras y, en su caso, al constructor y el técnico director de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente.

2. Producido el derrumbamiento, la Administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural.

Artículo 246. Actuación del Principado de Asturias en caso de inactividad municipal.

Cuando los órganos de la respectiva entidad local no inicien el ejercicio de las competencias que los artículos anteriores de este Título les atribuyen o no ultimen las acciones emprendidas al amparo de las mismas, en el supuesto de que se tratase de hechos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio deberá advertirles de la necesidad de poner en marcha o de proseguir las medidas restauradoras, señalándose, a tal efecto, un plazo que se fijará en función de las circunstancias concretas de la actuación y que en ningún caso podrá ser superior a tres meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que el Ayuntamiento o la Alcaldía abandonen su pasividad, quedarán sin efecto las atribuciones de uno u otra, que pasarán a ser ejercidas por el titular de la Consejería citada.

TÍTULO IX.
RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 247. Definición de infracciones urbanísticas y compatibilidad con otras medidas.

1. Son infracciones urbanísticas, además de todas aquellas a las que el presente Texto Refundido atribuye expresamente dicho carácter, las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este Texto Refundido.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas para la protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada o transformada.

3. En ningún caso podrá la Administración urbanística dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 248. Clasificación y tipificación de las infracciones urbanísticas. Infracciones continuadas y permanentes.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

ii. Las acciones y omisiones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo no urbanizable de especial protección, de interés y de costas.

jj. La destrucción de bienes catalogados, en los términos establecidos, en su caso, en la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

hh. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

ii. La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y proyecto de urbanización exigibles.

jj. La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, altura, superficie y volumen edificable y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

kk. Los incumplimientos en materia de gestión urbanística, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

ll. La obstaculización de la inspección urbanística.

4. Son infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación o el planeamiento urbanístico y no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además, la realización de actos sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico.

5. Se considera infracción continuada aquella conformada por dos o más actuaciones tipificadas de idéntica naturaleza, entre las que exista una conexión espacio-temporal y mediante las cuales se persiga un único resultado, común y conjunto.

La sanción aplicable será la correspondiente al resultado final perseguido en su cuantía máxima.

6. Se entiende por infracciones permanentes aquellas como las de uso cuyos efectos perturbadores de la ordenación urbanística no se agotan en el acto de la consumación y son susceptibles de interrupción por la simple voluntad del autor sin que resulte precisa la adopción de las medidas restauradoras de la realidad que impliquen la demolición total o parcial de edificaciones incorporadas por accesión a los inmuebles sobre los que la infracción se cometió.

7. La apertura y funcionamiento de campamentos de turismo sin licencia urbanística, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, constituye una infracción permanente que será sancionada con multa de 30 € a 300 € por plaza de acampada.

Cuando dichos campamentos no fueran legalizables, se actuará respecto a sus instalaciones fijas en los términos previstos en el artículo 243 de este Texto Refundido. La orden por la que se disponga el cese de actividad de un campamento se publicará en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en dos medios de comunicación de amplia difusión, uno a nivel regional y otro nacional, y, cuando fuesen conocidos, se notificará singularmente a los propietarios de elementos móviles de acampada allí existentes, a fin de que en el plazo de quince días se proceda a su retirada. Si transcurrido el mismo esta no se hubiere efectuado se precintarán dichos elementos y quedarán consignados en poder del Alcalde a los efectos previstos en el artículo 615 del Código Civil.

Artículo 249. Responsables.

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística, autorización preceptiva ni orden de ejecución, con inobservancia de sus cláusulas o sin respetar sus condiciones serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor o agente-empresario de las obras y, en su caso, el constructor y el técnico director de las mismas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se tipifican en el presente Texto Refundido. En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. En las obras amparadas en una autorización, licencia o en un acuerdo municipal legitimador de las mismas cuyo contenido u otorgamiento sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística muy grave o grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiese informado favorablemente el proyecto y las autoridades o miembros de la Corporación que hubiesen resuelto o votado a favor del otorgamiento de la autorización, licencia o acto legitimador sin los informes municipales previos exigibles o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

Artículo 250. Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán con las multas determinadas, en su caso, por el precepto del presente Título que las establece, y, para el resto de los supuestos, dependiendo del valor de la obra realizada y del beneficio económico derivado de la infracción, de la siguiente forma:

uu. Las leves, con multa de 150 € a 6.000 €.

vv. Las graves, con multa de 6.001 € a 300.500 €.

ww. Las muy graves, con multa de 300.501 € a 1.202.000 €.

2. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, además de con las multas previstas en el apartado 1 anterior, con las siguientes sanciones accesorias:

ff. Inhabilitación para obtener subvenciones y ayudas públicas del Principado de Asturias o de las entidades locales, para disfrutar de beneficios fiscales establecidos por la legislación del Principado de Asturias o relativos a los tributos locales, todo ello con relación a la ejecución de obras y la prestación de servicios en el ámbito del urbanismo, la construcción en general y las obras públicas.

gg. Inhabilitación para la realización del mismo tipo de obras que determinaron la infracción.

Las medidas a que se refieren las letras a y b anteriores podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves.

3. En cualquier caso, la Administración urbanística competente deberá ordenar la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración de la realidad alterada. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

4. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción urbanística se realicen al amparo de autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas conforme a la legislación urbanística y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal.

Si la anulación a que se refiere el párrafo anterior es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

5. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

Artículo 251. Tipos específicos de infracciones y sanciones.

1. Con independencia de la ejecución subsidiaria establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el incumplimiento de las órdenes de ejecución emanadas de las autoridades urbanísticas dará lugar a la imposición de una multa cuyo importe oscilará entre el 5 % y el 20 % del importe en que se presupuesten las obras requeridas para la cumplimentación de dichas órdenes.

2. La instalación sin licencia de casas prefabricadas y elementos similares, tanto provisionales como permanentes, será sancionada con una multa del 5 % de su valor siempre y cuando fuesen legalizables. En caso contrario, serán desmontadas y la multa equivaldrá a la que corresponde a las edificaciones tradicionales de la misma naturaleza.

3. Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental y estén singularmente incluidos en el planeamiento urbanístico serán sancionadas, si se hubiesen realizado sin licencia, con una multa del 5 al 20 % del valor en mercado de la madera abatida.

Dicha sanción se impondrá en su grado máximo cuando el suelo objeto de la actuación estuviera clasificado como no urbanizable de especial protección.

4. El anunciador que coloque sin licencia carteles de propaganda visibles desde la vía pública será obligado a retirarlos y sancionado con una multa de 300 euros a 6.000 euros, graduándose el importe en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Fuera del suelo urbano sólo podrá concederse licencia en aquellos lugares y supuestos para los que la ordenación urbanística autorice este tipo de actividad publicitaria.

Con independencia de esta sanción, el anunciador que demore la retirada de la valla o cartel ordenada por la Administración, incurrirá en multa coercitiva de 150 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de la orden.

5. Los cerramientos de fincas que se realicen sin licencia serán sancionados con una multa del diez al quince por ciento de la cantidad invertida en los mismos. La demolición de cierres no ajustados a la normativa urbanística se llevará a cabo con arreglo a los procedimientos establecidos en el Título VIII, artículos 243 y siguientes, de este Texto Refundido.

Dicha sanción será del veinte al treinta por ciento cuando el cierre sea de fábrica, a no ser que se trate de murias tradicionales de piedra natural, a las que se aplicará el régimen previsto en el párrafo anterior.

Artículo 252. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá con arreglo a lo establecido en la normativa básica estatal y en la normativa del Principado de Asturias sobre procedimiento sancionador. En cualquier caso la incoación del procedimiento sancionador por infracción urbanística quedará supeditado a la previa terminación mediante resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de legalización.

2. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses a contar desde la fecha de su incoación, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Contra este acto de ampliación no habrá lugar a recurso administrativo alguno.

3. Siempre que tenga conocimiento de un hecho presuntamente constitutivo de infracción urbanística, la autoridad local competente dictará providencia decidiendo la incoación del procedimiento sancionador o, si así procediera a la vista de las informaciones complementarias cuya práctica se hubiese realizado, el archivo de las actuaciones.

Será preceptiva la instrucción del expediente sancionador siempre que el hecho eventualmente sancionable exigiera la adopción de alguna de las medidas que se prevén en el Título VIII de este Texto Refundido.

4. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, cuando la expresada autoridad no actúe conforme a lo indicado en el punto anterior o diere lugar con su pasividad a la paralización de actuaciones, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio le advertirá de la necesidad de iniciar o concluir el expediente, señalando a tal efecto el plazo que razonablemente estime adecuado y que, en ningún caso, excederá de seis meses.

Por el mero transcurso de dicho plazo sin que se produzcan las actuaciones cuyo obligado cumplimiento hubiere sido advertido quedarán sin efecto las competencias municipales, que pasarán a ser ejercitadas por el titular de la Consejería citada.

5. Los Instructores y Secretarios de expedientes sancionadores que incumpliesen los plazos propios del procedimiento sancionador o dieran lugar, con su actitud pasiva, a la paralización de actuaciones por un período superior a tres meses, incurren en una infracción cuya sanción se cuantificará entre 300 euros y 1.500 euros, sin perjuicio de su remoción en los expresados cargos si fuese necesaria para la correcta prosecución del expediente.

Quedarán, no obstante, libres de responsabilidad cuando actúen en función de órdenes recibidas, siempre que oportunamente y mediante escrito razonado hubiesen advertido de la improcedencia o ilegalidad de la correspondiente orden a la autoridad que se la dió, a la autoridad que les nombró y al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 253. Circunstancias modificativas de la responsabilidad.

1. Además de las circunstancias modificativas de las responsabilidad por infracciones urbanísticas que establece la legislación del Estado, son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores:

ff. La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad urbanística relativas a la defensa de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

gg. La iniciación de las obras por el contratista sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección de obra.

2. Será motivo de atenuación de la responsabilidad la comunicación de la infracción a la Administración, que podrá dejar exento al denunciante si éste acredita el desconocimiento de la misma hasta el momento de la denuncia y no hubiese estado obligado a poseer dicho conocimiento como consecuencia de la intervención en la obra propia de su profesión y oficio.

3. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa deberá imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la

ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción.

Artículo 254. Órganos competentes.

1. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas serán las siguientes:

aa. Los Alcaldes, en los concejos que no excedan de 5.000 habitantes, hasta 6.010 €; en los que no excedan de 15.000 habitantes, hasta 18.030 €; en los que no excedan de 30.000 habitantes, hasta 60.101 € en los que no excedan de 80.000 habitantes, hasta 90.151 €, y en los de más de 80.000 habitantes, hasta 150.253 €.

bb. La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 300.506 €.

cc. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 1.202.000 €.

2. Cuando el Ayuntamiento pertenezca a una mancomunidad y sea este organismo quien conforme sus competencias, instruya el expediente, la capacidad sancionadora del Alcalde quedará fijada con arreglo a la población total de la entidad supramunicipal.

3. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes como consecuencia de infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos.

Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración municipal se proponga una multa que exceda por razón de la cuantía de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga remitirá su importe al Ayuntamiento que tramite el expediente dentro de los diez días siguientes al cobro de la sanción.

Si un Ayuntamiento fuese advertido por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la existencia de una presunta infracción y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes no lo impulsara con la diligencia precisa, de tal modo que la Consejería hubiese de suplir la pasividad municipal mediante sustitución de su inicio o conclusión, el importe de la multa que se imponga será asignado a la Comunidad Autónoma.

4. Además de las autoridades enumeradas en el apartado 1, la competencia para acordar la iniciación del expediente sancionador podrá corresponder a las entidades locales en régimen normal o a las entidades supramunicipales y órganos urbanísticos especiales previstos por las leyes.

Artículo 255. Plazo de prescripción de infracciones.

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año, a contar desde la fecha en que se hubieran concluido las actuaciones constitutivas de las mismas, incumbiendo al inculpado la prueba de la total terminación, o, en su caso, desde que se haya dictado resolución firme en vía administrativa en el procedimiento de legalización.

2. Cuando se trate de infracciones continuadas, la fecha inicial del cómputo será la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.

TÍTULO X.
INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 256. Funciones y competencias.

1. La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo deben realizar con el fin de comprobar que una y otro se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A tales efectos, incumbe a la inspección urbanística:

kk. Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

ll. Constatar y denunciar cuantas anomalías observen.

mm. Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.

nn. Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico le sean encomendadas por la autoridad de que dependan.

2. La función inspectora será desarrollada por los siguientes organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:

mm. Los Ayuntamientos.

nn. Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito comarcal o supramunicipal.

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

La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que, con dedicación exclusiva y con carácter permanente, se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3. Además de las competencias señaladas en el apartado 1 de este artículo, corresponde a la inspección urbanística regional el asesoramiento a las entidades locales y a sus correspondientes inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística.

Mediante Planes de Inspección específicos, el Principado de Asturias establecerá las medidas precisas para el más eficaz desarrollo de la inspección urbanística y control de la legalidad urbanística que le incumbe.

Artículo 257. Ejercicio de las funciones de inspección.

1. La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los organismos a los que se atribuye por este Texto Refundido.

En las dependencias de cada inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hubieren extendido.

Concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la inspección municipal al menos dos veces, una de ellas con motivo del inicio o acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación.

2. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las entidades a que se refiere el artículo 232, y de los colegios profesionales y cualesquiera otros organismos oficiales con competencias en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes.

3. A los efectos señalados en el número 3 del artículo 256, la Inspección Urbanística Regional tendrá acceso a los libros de visitas y registros de actas de las inspecciones locales y podrá solicitar de las Administraciones municipales cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias asesoras.

Artículo 258. Actas de inspección urbanística.

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

2. El acta será firmada por el inspector o inspectores que la hubiesen redactado y por la persona que estuviese al frente de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia. En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviere presente o se negare a recibirla, el acta se remitirá por correo certificado al promotor y, de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

3. Las actas de la inspección urbanística gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, lo contrario.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Todas las referencias efectuadas por la normativa sectorial del Principado de Asturias al Jurado Provincial de Expropiación se entenderán hechas al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico en vigor.

1. El régimen urbanístico del suelo establecido en este Texto Refundido será de aplicación desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, al planeamiento y normativa urbanística vigente en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

xx. Se aplicarán al suelo clasificado como urbano las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbano.

yy. Las disposiciones que este Texto Refundido establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada.

2. Si a la fecha de entrada en vigor de este Texto Refundido los Ayuntamientos que dispusieran de suelo urbanizable no hubiesen procedido conforme se establecía en el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o si la cantidad de suelo urbanizable de carácter prioritario fuera notoriamente insuficiente para la satisfacción de las necesidades urbanísticas que se constaten, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Para ello, el Consejo de Gobierno declarará, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, el interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados. A continuación se formularán los Planes Parciales, o se modificarán los ya aprobados, para incluir la nueva calificación.

3. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación

Urbanística, pasará a regirse por las normas que para el mismo se contienen en este Texto Refundido, con observancia de las previsiones establecidas en las reglas siguientes:

hh. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Texto Refundido, deberá adaptarse a su regulación la clasificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento urbanístico general de los distintos concejos, de forma que el suelo que estuviera clasificado como no urbanizable genérico quede incluido en alguna de las clases y en su caso categorías de suelos establecidas en este Texto Refundido. En los núcleos rurales, la adaptación deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Sección II, Capítulo II, del Título IV de este Texto Refundido y en el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.

ii. Mientras no se apruebe esa adaptación ni se cumpla el plazo de un año, el suelo no urbanizable genérico continuará rigiéndose por la normativa existente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 3/2002, de 19 de abril, en lo que se refiere al régimen del suelo, sin perjuicio de que las autorizaciones, licencias y Estudios de Implantación que se necesiten para llevar a cabo las actuaciones pretendidas en dicho suelo deban someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido.

jj. Si vence el plazo previsto para la adaptación del planeamiento, el suelo no urbanizable genérico quedará sometido al régimen previsto en este Texto Refundido para el suelo no urbanizable de interés, y en la medida en que sea compatible con él, a lo que establezca el planeamiento existente a la citada fecha. En aquellos concejos cuyo planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, en la medida en que sean compatibles resultarán aplicables los artículos 127 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983.

kk. En los núcleos rurales, y en tanto no se apruebe la adaptación exigida en la letra a anterior de este mismo apartado, ni el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias, se seguirá aplicando lo dispuesto en el planeamiento existente. En el caso de que el planeamiento no contenga una regulación de esta clase de suelo, resultarán aplicables los artículos 137 y concordantes de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de 29 de diciembre de 1983. Las eventuales modificaciones del planeamiento urbanístico relativas a los núcleos rurales que se produzcan, en su caso, antes de la aprobación inicial del Catálogo referido deberán atenerse en todo caso a los citados preceptos, que tendrán en este supuesto carácter vinculante para el planeamiento general. Desde que el Catálogo cuente con aprobación inicial, sus determinaciones deberán incorporarse a la regulación de esta clase de suelo, prevaleciendo sobre el régimen resultante del planeamiento urbanístico existente, o de cualquier otra norma aplicable, que resulte contradictorio con ellas.

4. En tanto se procede a la aprobación del Catálogo de Núcleos Rurales, toda alteración de la clasificación urbanística de un núcleo rural o de terrenos incluidos en su entorno próximo, deberá ser aprobada expresamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. En todo caso, el instrumento por el que se acuerde la modificación urbanística del núcleo deberá adoptar las medidas oportunas para preservar los elementos de interés paisajístico o ambiental que posea el conjunto.

5. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal existentes a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, continuarán aplicándose de acuerdo con sus propias prescripciones y con lo que se establece en este Texto Refundido y en sus disposiciones transitorias. En caso de que se proceda a su revisión total, deberán ser sustituidas por un Plan General de Ordenación, aprobado de conformidad con lo dispuesto en este Texto. Cuando no sea necesaria una revisión total de la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias, sus prescripciones podrán ser objeto de modificación o de revisión parcial, sin necesidad de cambiar su denominación a la de Plan General de Ordenación, si bien las alteraciones se regirán, en cuanto a su procedimiento y contenido, por lo dispuesto en este Texto Refundido para la modificación y revisión de los Planes Generales de Ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Aplicación de este Texto Refundido al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.

Todos aquellos procesos de revisión o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y en los que no haya recaído acuerdo de aprobación provisional, deberán someterse a lo dispuesto en este Texto Refundido, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.

1. Los procedimientos de ejecución del planeamiento que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, se continuarán rigiendo, en cuanto a su funcionamiento y fases, por la normativa anterior a la citada Ley. Se entenderá que se encuentran iniciados los procedimientos en los siguientes casos:

hh. Si el sistema de actuación es el de compensación, cuando se hayan aprobado definitivamente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación.

ii. Si el sistema de actuación es el de cooperación, cuando se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

jj. Si el sistema de actuación es el de expropiación, cuando se haya formulado el Proyecto de Expropiación.

2. En todo caso, los deberes de los propietarios de terrenos serán los establecidos en este Texto Refundido desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, exigiéndose también dichos deberes en las actuaciones que se encuentren en ejecución a la citada fecha, salvo aquellas en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Edificación y rehabilitación forzosa.

1. El plazo para el cumplimiento del deber de edificar o, en su caso, rehabilitar, será el establecido en la normativa anterior a la entrada en vigor de Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuando ya hubiera comenzado su cómputo a la citada fecha.

2. El plazo supletorio previsto en el apartado 2 del artículo 205 de este Texto Refundido comenzará a contarse a partir de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, respecto de aquellos casos en los que la normativa anterior a la citada Ley no establecía el deber de edificar y este Texto Refundido sí lo haga, y el hecho que este Texto toma como referencia para el cómputo del plazo ya se haya producido en el momento de entrada en vigor de dicha Ley.

3. Los mecanismos previstos en el presente Texto Refundido para el supuesto de que se incumpla el deber de edificar se aplicarán a todos los inmuebles respecto de los que se haya cumplido el plazo respectivo antes de la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, o se cumpla con posterioridad a ella, aunque el plazo sea el establecido en la normativa anterior o haya comenzado a computarse antes de la entrada en vigor de la citada Ley, y sin necesidad de que le inmueble estuviese inscrito en el Registro Municipal de Solares. En todo caso, el inicio de los procedimientos de edificación o rehabilitación forzosa no podrán producirse antes de que transcurran seis meses desde la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Hasta la constitución del Jurado de Expropiación del Principado de Asturias continuará interviniendo el Jurado Provincial de Expropiación en las expropiaciones que este Texto Refundido atribuye a la competencia de aquél.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Catálogos urbanísticos.

1. Las previsiones establecidas en este Texto Refundido respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, cuenten con planeamiento general o especial en el que aparezcan relacionados de manera unitaria bienes, espacios o elementos de interés público relevante que deban ser conservados o recuperados, o se remitan a un catálogo independiente, y, en cualquiera de estos casos, sus previsiones no se acomoden o resulten contradictorias con las determinaciones que para los Catálogos urbanísticos establece este Texto. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación urgente al Texto Refundido, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que completen, incluidos los actos preparatorios. Necesariamente, si antes no se ha hecho, la adaptación tendrá que hacerse cuando se proceda a la revisión del planeamiento urbanístico general.

2. El planeamiento urbanístico general que se encuentre en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, haya o no recaído acuerdo de aprobación provisional, deberá ser igualmente objeto de adaptación urgente a este Texto Refundido, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

4. En los concejos carentes de planeamiento urbanístico general se podrán aprobar Catálogos urbanísticos independientes, con arreglo al procedimiento previsto en este Texto Refundido para los Planes Parciales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Concejos carentes de planeamiento urbanístico general.

1. En los concejos que, a la entrada en vigor de este Texto Refundido todavía no dispongan de Plan General o de Normas Subsidiarias municipales, continuarán aplicándose, hasta la aprobación de un Plan General de Ordenación, los Proyectos de Delimitación que hayan sido aprobados de conformidad con la legislación urbanística vigente a la citada fecha. Si el concejo no dispone de Proyecto de Delimitación, deberá iniciar en el plazo más breve posible la tramitación de un Plan General de Ordenación.

2. En suelo urbano, mientras no exista planeamiento o norma urbanística que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Normalización y tratamiento informático de las licencias urbanísticas.

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias está facultado para regular por Decreto la información que deben contener y la forma que han de revestir los documentos expresivos de las licencias, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Desarrollo reglamentario y actualización de cuantías.

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de este Texto Refundido.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá actualizar por Decreto la cuantía de las multas establecidas en el artículo 254 de este Texto Refundido, en consonancia con la evolución del índice general de precios elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.