

PREÁMBULO

La Constitución Española en su artículo 148 establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Con esta habilitación constitucional, el artículo 10 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias le atribuye competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de la potestad legislativa se dicta la Ley del Principado de Asturias 3/2002 de 19 de abril, de régimen de suelo y ordenación urbanística y el Decreto Legislativo del Principado de Asturias 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 (en adelante TROTU), que en su disposición final segunda habilita al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias para su desarrollo reglamentario.

Tras la entrada en vigor del TROTU y la del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante ROTU) aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, han acaecido diversas circunstancias que afectan tanto al ámbito socio-económico como al marco legislativo aplicable a la ordenación del territorio y al desarrollo urbanístico asturiano, que en puridad requieren una reconsideración del contenido normativo del citado reglamento.

Por un lado, la transformación sustancial de la actividad socio-económica acaecida en el sector inmobiliario por causa de la explosión de “la burbuja”, circunstancia que ha comportado un cambio de escenario productivo y de modelo de desarrollo urbanístico, lo que ha venido a poner de manifiesto la recuperación de modelo de sostenibilidad urbana volcado en la intervención en la Ciudad Consolidada.

Por otra parte, la aprobación y entrada en vigor de diferentes leyes Estatales contenedoras de disposiciones básicas de obligado cumplimiento en el Principado y con afección directa a la ordenación del territorio y al urbanismo asturianos, tales como el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS/08), la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA/13), la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y, finalmente, la nueva refundición de las dos leyes anteriores, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU/15), constituyen un conjunto de textos legales conformadores de un nuevo marco legislativo inédito en las fechas de aprobación del TROTU y del ROTU.

Igualmente, la aprobación de la Ley del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de medidas Administrativas Urgentes que, entre otras cuestiones, introduce importantes innovaciones en materia de tramitación de los instrumentos de planeamiento y de regulación de los actos sometidos a licencia urbanística y declaración responsable.

Por último, la experiencia acumulada en la aplicación del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre a lo largo de los últimos años ha venido a poner de manifiesto algunas insuficiencias y dificultades interpretativas por parte de los aplicadores del mismo que han llevado a la convicción de la Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Principado de Asturias de proceder a la actualización, complemento y mejora del vigente texto del ROTU con la finalidad de disponer de un correcto e inteligible compendio normativo en materia urbanística, coherente y adecuado al nuevo escenario socio-económico en que nos encontramos, y que propicie y facilite la gestión de las nuevas propuestas de intervención urbana que la ciudadanía y el sector inmobiliario vienen demandando.

La reforma reglamentaria está presidida por los principios de transparencia, claridad, simplificación administrativa, agilidad y eficacia, seguridad jurídica y aplicabilidad práctica, fortaleciendo la protección territorial y el desarrollo urbanístico sostenible en el ámbito del Principado de Asturias.

El articulado del reglamento se estructura, de manera análoga al anterior, en nueve Títulos que contemplan todas las disposiciones normativas necesarias para la perfecta comprensión de los tres clásicos procesos en que suele desagregarse el urbanismo, planeamiento, gestión y disciplina urbanística, si bien realizando un esforzado ejercicio de síntesis por un lado, y de claridad pedagógica por otro, sobre todo en aquellos aspectos más novedosos derivados de las determinaciones básicas procedentes de las nuevas leyes estatales, o de aquellas otras disposiciones de mayor complejidad jurídica del anterior Reglamento que la experiencia aplicativa así lo aconsejaban.

PLANEAMIENTO

En relación con las disposiciones relativas a la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento, se acometen las siguientes materias que se entiende que responden a una demanda explícita, así establecida por la ciudadanía y sobre todo por los estudiosos y aplicadores de la normativa urbanística, y que resultan ser los siguientes:

En primer lugar, en numerosas ocasiones se aduce que el planeamiento urbanístico resulta ser una normativa que se somete a numerosos períodos de información pública, tanto en lo que afecta a los diversos instrumentos de ordenación durante su formulación, como en los que afectan a los instrumentos de gestión urbanística que desarrollan las previsiones del plan, lo que permitiría concluir que debería encontrarse garantizado el control social del mismo y que, por consiguiente, la transparencia del proceso se encontraría garantizada por los numerosos procedimientos de información pública que deben asumirse.

Sin embargo, en los últimos tiempos se ha incrementado notablemente la demanda social de abrir e implementar nuevos cauces de participación en los procesos de tramitación de los instrumentos urbanísticos. En esta línea se introduce un nuevo trámite potestativo de participación ciudadana previo a la elaboración del documento de prioridades del futuro plan urbanístico, en el que la ciudadanía podrá presentar sus propuestas de modelo de ciudad.

Por otra parte, si bien es cierto que los instrumentos de ordenación y gestión se someten a información pública en numerosas ocasiones, también es cierto que las determinaciones que se exponen al conocimiento de la ciudadanía son las relacionadas con aquellas que permiten captar fundamentalmente su concepción inmediata, tales como las morfologías urbanas, los trazados de las tramas viarias y la previsión de las parcelaciones destinadas tanto a la edificación como a los suelos dotacionales, etc. mientras que de las determinaciones económicas relacionadas con los costes de producción y, sobre todo con las plusvalías que esas actuaciones urbanísticas generan, prácticamente nada se expone al respecto.

Esta carencia informativa se reduce en el reglamento completando los contenidos de la Memoria Justificativa con la necesidad de incorporar un apartado específico que evalúe la atribución de aprovechamientos y de reservas dotacionales en el suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, uno de los aspectos que lastran la tramitación del planeamiento, tiene el origen en la formulación de los Informes Sectoriales que cada una de las Administraciones públicas que encuentren afectadas sus competencias deben evacuar por causa de la tramitación de un instrumento de planeamiento, como son Carreteras, Montes, Costas, Aguas, Patrimonio etc. y, sobre todo desde 2006, el de Evaluación Ambiental Estratégica, informes dotados de carácter preceptivo y vinculante, tal como se establece imperativa e indefectiblemente en las legislaciones sectoriales correspondientes.

El problema se encuentra en que raramente se cumplen los plazos establecidos para la evacuación de esos Informes por cada una de las Administraciones, lo que comporta retrasos en ocasiones inabordables, cuando no se generan contenidos contradictorios entre las disposiciones que manifiestan unos y otros, lo que produce, aún más, mayores retrasos que los anteriores lo que en diversas ocasiones ha venido a comprometer la viabilidad de determinadas inversiones deseables desde el interés general, tanto públicas como privadas, por no poder asumir unos plazos que superan el período de madurez de los proyectos.

En el marco de sus posibilidades competenciales, el reglamento introduce algún mecanismo dirigido a evidenciar la problemática derivadas de las afecciones sectoriales y sintetizar el contenido de los informes emitidos y su incorporación en el instrumento de ordenación.

Así, en el artículo 106 se establece la obligación de incorporar en la Memoria de los instrumentos de ordenación un resumen de los informes sectoriales solicitados y emitidos por los organismos afectados por razón de sus competencias en las distintas fases de la tramitación del instrumento de ordenación. En este resumen se indicará el contenido de las observaciones en ellos realizadas y se incluirá la justificación precisa respecto a su incorporación en el instrumento de ordenación, que tendrá carácter obligatorio cuando se refieran a aspectos vinculantes y determinantes por razón de su competencia sectorial.

En relación con la regulación del suelo no urbanizable, la experiencia adquirida durante los años de vigencia del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y la trasposición de sus determinaciones a los planeamientos municipales aprobados durante la misma aconseja incorporar algunas modificaciones o precisiones en el nuevo texto reglamentario. Así se introducen aclaraciones en los criterios de delimitación de los núcleos rurales y en el régimen de usos y edificación de cada una de las categorías de suelo no urbanizable.

Asimismo, se completa la definición y regulación de aquellos otros sistemas de poblamiento, diferentes de los núcleos rurales delimitados, previstos en el artículo 124.1 del TROTU, concebidos e introducidos en la legislación asturiana como reconocimiento de una singularidad de nuestro territorio. El reconocimiento de esta realidad, ya prevista en la propia Ley, se traslada a los planeamientos generales de los diferentes concejos otorgándoles la potestad de delimitar áreas o ámbitos en los que sea posible la implantación de vivienda unifamiliar no vinculada a la existencia de una explotación agraria, así como la ampliación de las viviendas existentes edificadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción. Solo se permitirá en aquellas zonas

que el Plan General identifique motivadamente y en las condiciones que este determine, siempre que se acredite que no existe la posibilidad de formación de núcleos de población.

III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

La ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias y el posterior texto refundido se redactaron y tramitaron bajo la vigencia de una legislación estatal en la que el régimen estatutario del derecho de la propiedad se vincula con el instrumento de clasificación del suelo, definiendo por tanto un régimen de derechos y deberes diferente para cada una de las clases de suelo contempladas: urbano, distinguiendo entre consolidado y no consolidado, urbanizable y no urbanizable.

Sin embargo, a partir de la aprobación y entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo se modifica radicalmente este sistema conceptual y se sustituye por un régimen estatutario vinculado con la situación del suelo y la actividad que sobre él se pueda desarrollar, esto es, "estado y proceso", en terminología propia de dicha Ley, definiendo para ello en primer lugar las situaciones básicas en las que se puede encontrar el suelo (rural y urbanizado) y en segundo lugar los procesos de transformación urbanística o edificatoria que sobre él se pueden desarrollar.

En el marco de sus posibilidades competenciales, el reglamento dota de mayor precisión a la diferenciación entre las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, identificando con esta última categoría aquellos suelos urbanos en los que sea preciso desarrollar una actuación de urbanización, ya sea de compleción, reforma o renovación de la urbanización, o de reforma interior o de obtención de suelos dotacionales (incluyendo en este último supuesto a los terrenos a los que, pudiendo tener la previa calificación de suelo urbano consolidado, el planeamiento otorga un incremento del aprovechamiento urbanístico superior al 25% respecto al previamente atribuido), e incorporando como actualización necesaria en el régimen del suelo urbano no consolidado la regulación de los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos afectados por este último supuesto.

En este sentido, y en total coherencia con el régimen urbanístico previsto en el TROTU para el suelo urbano no consolidado y en el estatuto básico establecido en la legislación estatal para las actuaciones de transformación urbanística, se define y modula la cesión dotacional exigible en las actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y en las actuaciones destinadas a la obtención de suelos dotacionales, calculada en ambos casos conforme al nivel de dotaciones preexistentes y aplicada en el último supuesto sobre los incrementos de aprovechamiento propuesto. Asimismo, se explicita en el articulado del reglamento que la recuperación por la comunidad de las plusvalías generadas por la acción pública en materia de urbanismo se sustancia en todo caso mediante la entrega del suelo urbanizado necesario para materializar el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, así como las formas de cumplimiento de este deber.

En materia de gestión de la Ciudad Consolidada, el reglamento incorpora diversos instrumentos para la consecución de una gestión eficaz en el suelo urbano, que se describen sucintamente a continuación:

En primer lugar, se desarrollan y dotan de contenido las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado cuya finalidad es la obtención de dotaciones públicas, como cesión obligatoria y gratuita, lo que permite regular el crecimiento equilibrado dotacionalmente en el desarrollo del Suelo Urbano, con las siguientes características:

a) La aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios y del de participación pública en las plusvalías, en el suelo urbano: las atribuciones de incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, a una o varias parcelas, comporta la asunción por la propiedad recalificada del levantamiento de la cuota parte de carga de cesión de suelo dotacional y del cumplimiento del deber de participar en las plusvalías a la Administración en proporción al incremento atribuido.

b) La garantía de su aplicación, sobre la base de la formulación de un análisis económico que explicita, con claridad y rigor, el aumento de plusvalías que comporta el incremento de aprovechamiento atribuido.

c) La regulación de las formas de materialización de las cesiones de suelo por cargas y aprovechamiento, mediante las siguientes modalidades:

1.^a En suelo, mediante reparcelación discontinua y voluntaria.

2.^a En superficie construida de valor equivalente al suelo dotacional, mediante constitución de Complejo Inmobiliario en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal.

3.^a En compensación económica equivalente, a ingresar en el Patrimonio Municipal de Suelo para la obtención del suelo dotacional correspondiente o del suelo equivalente al porcentaje de plusvalías con destino a viviendas de promoción pública a la que sustituye.

En definitiva, un instrumento de gestión jurídico-urbanístico que propicia y garantiza un desarrollo equilibrado y sostenible en los procesos de intervención en la Ciudad Consolidada, tan importantes para la actividad inmobiliaria y urbanística a llevar a cabo en los próximos tiempos en el Principado y cuya regulación se recoge pormenorizadamente en el nuevo reglamento.

Un segundo instrumento de intervención en la Ciudad Consolidada, lo constituyen los Complejos Inmobiliarios, cuya incorporación en este reglamento se realiza mediante una remisión expresa a la legislación estatal aplicable.

Finalmente se manifiesta como tercer instrumento eficaz para la gestión en la Ciudad Consolidada la regulación de la edificación de parcelas o la rehabilitación de edificios de manera conjunta, forzosa o concertada entre propiedad, empresario-promotor (Edificador/Rehabilitador) y Administración.

Esta institución, ya prevista en la Disposición Transitoria Cuarta del TROTU ve limitada su aplicabilidad a la circunstancia del incumplimiento por parte de la propiedad del inmueble del deber de edificar/rehabilitar en el plazo establecido para ello, lo que comporta la sustitución forzosa o concertada del titular del mismo por un promotor-constructor (Edificador/Rehabilitador) para poder satisfacer el interés general del planeamiento, que no es otro que se cumplan las previsiones establecidas en el planeamiento, es decir, que se edifiquen los solares o se rehabilite el patrimonio de acuerdo a los usos, edificabilidad y plazos señalados en el mismo.

En este caso, se procederá a la selección de sustituto (Edificador/Rehabilitador) mediante procedimiento concursal sobre la base de un concreto Pliego de Condiciones que establezca los requisitos de interés público de debe dirigir la adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

La ejecución sustitutoria podrá llevarse a cabo de acuerdo con una de las dos modalidades siguientes:

1.ª Expropiación de la parcela o del edificio, bien por Gestión Directa o bien por Gestión Indirecta mediante la designación de un Beneficiario privado.

2.ª Aportación de partes de la edificación de valor equivalente a los costes de producción que asume el Edificador/Rehabilitador, desarrollable en régimen de propiedad horizontal.

En este sentido y con la finalidad de agilizar el proceso de edificación/rehabilitación y potenciar las posibilidades de concertación entre los tres operadores intervinientes (Administración, propiedad y empresario), el reglamento contempla la conveniencia de regular procedimientos que solventen las dificultades inherentes a la aplicación práctica del instrumento por la Administración.

Así, en primer lugar, el reglamento prevé la regulación del inicio del procedimiento por particular interesado, a su costa, para su posterior traslado al Ayuntamiento para que continúe con la formalización y desarrollo del correspondiente procedimiento administrativo.

En segundo lugar, con el fin de reducir la previsible dificultad de imponer la sanción económica, de relevante valor, derivada del incumplimiento del citado deber, el reglamento prevé la suscripción de un Convenio Urbanístico entre la propiedad y la Administración que acuerde la voluntariedad del titular de la finca a someter su ejecución a concurso público seleccionador de Edificador/Rehabilitador exclusivamente en la modalidad de aportación, culminándose así el procedimiento de declaración de incumplimiento sin tener que proceder a la imposición de la sanción.

IV

DISCIPLINA URBANÍSTICA

En la materia de intervención en la edificación y del uso del suelo y del subsuelo, se completa la regulación sobre el contenido y tramitación de la licencia urbanística. En la misma línea de tratar de simplificar la incidencia de la normativa sectorial en el urbanismo, cuando se imponga la necesidad de un informe de organismos distintos al ente local ante el que se solicite la licencia urbanística, la falta de emisión en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos.

V

CONCLUSIÓN

Los trabajos desarrollados configuran una profunda y global reforma del ROTU. Se han corregido las disfunciones y deficiente sistemática que presenta el articulado del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, evitando de esta manera los problemas interpretativos que presenta, contribuyendo de esta forma al desarrollo de la actividad urbanística de forma racional y equilibrada. Se ha adaptado la regulación autonómica a la sobrevenida normativa estatal. Y se ha dado regulación a nuevos instrumentos y técnicas jurídico-urbanísticas que actualmente no recoge el reglamento y que pudieran resultar oportunas en el nuevo escenario para hacer frente a las nuevas demandas,

en concreto, aquellas destinadas a la intervención en la ciudad existente que caracterizarán la actividad inmobiliaria en las próximas décadas. Se trataría con ello de dotar a las instituciones del Principado de Asturias de los instrumentos adecuados para impulsar la actividad urbanística y territorial en el nuevo escenario, en el que es necesario un nuevo impulso transformador.

La reforma normativa está presidida por los principios de transparencia, claridad, simplificación administrativa, agilidad y eficacia, seguridad jurídica y aplicabilidad práctica, fortaleciendo la protección territorial y el desarrollo urbanístico sostenible en el ámbito del Principado de Asturias.

Al tratarse de una revisión parcial del Reglamento, no se establece un período tan largo de *vacatio legis* como en el año 2007, ya que las normas transitorias relativas al planeamiento evitan que sus disposiciones sean directamente aplicables a los documentos en tramitación. Por otra parte, es aconsejable que las novedades relativas a la gestión y al régimen del suelo se apliquen de manera más inmediata en la medida en la que contribuyen a facilitar la ejecución de las nuevas propuestas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Rural y Cohesión Territorial, de acuerdo con el Consejo Consultivo del Principado de Asturias y, previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 21 de octubre de 2022.

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.*

Se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias que se inserta como anexo al presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Sistema de información sobre el medio urbano.*

Para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refiere este reglamento, la Administración del Principado de Asturias, en colaboración con los concejos, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

- a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación edificatoria.
- b) Mapas de ámbitos urbanos obsoletos, vulnerables, desfavorecidos o en dificultades.

Segunda. *Anexo de informes sectoriales.*

La adaptación de la relación de informes sectoriales que deben ser solicitados durante la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico incluida como anexo del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo se actualizará mediante Resolución de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico en vigor.*

1. Los Planes Generales de Ordenación aprobados definitivamente después de la entrada en vigor el 15 de julio de 2008 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto por el que se aprueba al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias se adaptarán este en la siguiente Revisión o, potestativamente, mediante una modificación. Si transcurriesen cuatro años desde la entrada en vigor del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias sin que se hubiese producido la adaptación, el régimen establecido en este para el suelo no urbanizable será de directa aplicación.

2. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable establecido en él será de aplicación al planeamiento y normativa urbanística que no hubiera completado, a esta misma fecha, el proceso de adaptación previsto en el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, para estas mismas clases de suelo, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano que no esté incluido en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión equivalente se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano consolidado.

b) Al suelo clasificado por el planeamiento general como urbano, incluido en un polígono, unidad de actuación o ámbito de gestión equivalente, se le aplicará el régimen previsto en la normativa territorial y urbanística para el suelo urbano no consolidado.

c) Las disposiciones que el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece para el suelo urbanizable se aplicarán a la totalidad del suelo que el planeamiento clasifique como tal, con independencia de que esté calificado como programado o no programado y de que se haya aprobado algún Programa de Actuación Urbanística. Todo el suelo urbanizable podrá ser desarrollado directamente mediante Planes Parciales. Si el planeamiento urbanístico general no contiene la delimitación de sectores en la totalidad o parte del suelo urbanizable, su desarrollo exigirá la previa delimitación, bien a través de una modificación del planeamiento general, bien en el mismo Plan Parcial, que deberá justificar la delimitación efectuada. Dicho Plan Parcial se ajustará a las disposiciones del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativas a los Planes Parciales sobre suelo urbanizable no sectorizado.

3. Si a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto 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 inferior al 30% del total del suelo urbanizable residencial clasificado, el Principado de Asturias podrá sustituir al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. Dicha sustitución requerirá:

a) Declaración por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previa audiencia del Ayuntamiento afectado, del interés supramunicipal de la urbanización prioritaria de los sectores afectados.

b) A continuación, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá:

1.º Formular de oficio los Planes Parciales o modificar los ya aprobados, para incluir la nueva calificación. La publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle un sector prioritario determina el inicio del cómputo de los plazos previstos en el artículo 160.1 del TROTU para la gestión del sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario por iniciativa de los propietarios.

2.º Disponer que la formulación de los Planes Parciales o su modificación haya de ser acometida por los propietarios, lo que determina el inicio del cómputo de los plazos previstos en el artículo 160.4 del TROTU para que los propietarios presenten el correspondiente Plan Parcial en el Ayuntamiento.

4. El suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y no adaptado al mismo, pasará a regirse por las normas que se contienen en este Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los términos previstos en la disposición transitoria primera del TROTU.

Segunda. *Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación.*

La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que, adaptándose a lo dispuesto en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor del presente Decreto, deberán someterse a lo dispuesto en el mismo, tanto en lo relativo al contenido del planeamiento como al procedimiento de tramitación, con arreglo a las siguientes reglas:

a) La revisión, modificación o elaboración de nuevos instrumentos de planeamiento territorial sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

b) Los Planes Generales de Ordenación de los concejos que tienen delegada la competencia de aprobación definitiva que no hayan sido aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor del presente Decreto, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

c) Los Planes Generales de Ordenación de los demás concejos sobre los que no haya recaído acuerdo de aprobación inicial antes de la entrada en vigor del presente Decreto, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo.

d) Cuando antes de la entrada en vigor del presente Decreto ya se hubiese producido la aprobación inicial del Plan General de Ordenación, el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio que apruebe definitivamente o emita el informe vinculante según proceda, señalará la necesidad de adaptar los documentos al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva o en el texto refundido, respectivamente.

e) El planeamiento de desarrollo y los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que no cuenten con aprobación inicial a la entrada en vigor del presente Decreto, se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

Tercera. Aplicación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo a las actuaciones urbanísticas sistemáticas en ejecución.

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los deberes establecidos en el mismo serán de aplicación a los propietarios de los terrenos afectados en los procedimientos de ejecución del planeamiento, salvo aquellos en que ya se hubiese aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, reparcelación o expropiación.

Cuarta. Catálogos urbanísticos.

1. Las previsiones establecidas en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo respecto de los Catálogos urbanísticos se aplicarán también a los concejos que se encuentren en la situación y condiciones a que se hace referencia la disposición transitoria sexta del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En estos supuestos, los Ayuntamientos deberán iniciar un procedimiento de adaptación al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobando o, en su caso, modificando los correspondientes Catálogos con arreglo a los mismos trámites que los establecidos para la formación y aprobación del planeamiento general o especial al que 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 encontrara 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 al Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procediendo los Ayuntamientos a la elaboración de Catálogos Urbanísticos con arreglo al procedimiento previsto en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales.

3. Mientras no se produzca la adaptación prevista en los apartados anteriores, el planeamiento no podrá alterar la condición urbanística de los referidos bienes, espacios o elementos.

4. Los concejos que dispongan de planeamiento urbanístico de carácter general aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y no tuvieran aprobado un Catálogo urbanístico podrán tramitarlo autónomamente conforme al procedimiento previsto para la tramitación de los planes generales de ordenación, sin necesidad de elaboración del documento de prioridades.

Quinta. Modificaciones cualificadas.

El planeamiento general o de desarrollo que ordene ámbitos espaciales de aplicación de ordenanzas de edificación o polígonos industriales que hubieran sido aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, podrán ser modificados para adaptar sus previsiones a los porcentajes de reservas de zonas verdes y espacios libres públicos, así como de equipamientos para centros de servicios para el funcionamiento del ámbito o del polígono industrial, exigiéndose, en tal caso, que la reserva para zonas verdes y espacios libres públicos no sea inferior al cinco por ciento de la superficie ordenada y que la correspondiente a equipamientos para centros de servicios comunes aumente, al menos, en la superficie que disminuya la anterior, de manera que la suma de las superficies que resulte de ambas sea igual o superior a la prevista inicialmente. A estas modificaciones les resultará de aplicación el procedimiento previsto en el capítulo XIII del título III de este Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única. Derogación normativa.**

1. A partir de la entrada en vigor de este decreto, queda derogado el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

2. Quedan asimismo derogadas a la entrada en vigor del presente decreto las disposiciones de igual o inferior rango se opongán a lo previsto en el mismo.

DISPOSICIONES FINALES**Primera. Normativa del Estado.**

Son aplicables en el Principado de Asturias los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto en los que se regulan materias relativas a la legislación fiscal, expropiatoria y de patrimonio de las Administraciones Públicas, en particular los artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210. A efectos de su interpretación, las referencias a los términos “a este reglamento”, “actuaciones aisladas” “polígonos para la creación de suelo urbanizado”, “Ley de Patrimonio del Estado” y “Jurado Provincial de Expropiación Forzosa” se entienden hechas a los términos “Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias”, “actuaciones asistemáticas”, “ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable” “legislación patrimonial que resulte de aplicación” y “Jurado de Expropiación del Principado de Asturias”, respectivamente.

Segunda. Habilitación normativa.

Se autoriza a quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo e interpretación del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercera. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo a veintiuno de octubre de dos mil veintidós. El Presidente del Principado de Asturias, Adrián Barbón Rodríguez. El Consejero de Medio Rural y Cohesión Territorial, Alejandro Jesús Calvo Rodríguez.

ANEXO**REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS****TÍTULO PRELIMINAR****Disposiciones preliminares****Artículo 1. Objeto del Reglamento.**

El presente reglamento tiene por objeto desarrollar el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (en adelante TROTU), así como establecer los mecanismos de interrelación del ordenamiento territorial y urbanístico vigente en el Principado de Asturias con las determinaciones de carácter básico establecidas en la legislación estatal con afección territorial o urbanística, respetando estrictamente el principio de jerarquía normativa y la legislación autonómica.

Artículo 2. Referencias a la normativa territorial y urbanística.

Las referencias hechas en este reglamento a la normativa territorial y urbanística se entenderán hechas al siguiente conjunto de normas:

- a) La normativa dictada por el Estado en el marco de sus competencias, que tenga afección territorial o urbanística.
- b) El texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.
- c) El Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.
- d) Cuantas disposiciones dicten en materia territorial y urbanística, en desarrollo o en sustitución de los dos anteriores, los órganos competentes del Principado de Asturias.
- e) Las determinaciones de carácter normativo contenidas en los planes e instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística.

Artículo 3. Estructura del territorio.

A los fines de lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística respecto a las actuaciones con impacto o incidencia territorial, se entiende por estructura del territorio el siguiente conjunto de sistemas o elementos vertebradores de estructuración del territorio:

- a) El sistema de espacios abiertos, en el que se incluyen:

- 1.^a Los espacios que, por sus excepcionales valores de cualquier género merecedores de un alto grado de protección, deban preservarse de los procesos de urbanización.
- 2.^a Los suelos de uso agrícola, forestal o ganadero de especial interés que sea necesario conservar o ampliar por sus características de extensión, de situación y de fertilidad.

- b) El sistema de infraestructuras, en el que se incluyen:

- 1.^a El trazado y prestaciones de las infraestructuras de la movilidad, en particular, la red viaria y la ferroviaria.
- 2.^a El trazado y prestaciones de las infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones.
- 3.^a El trazado y prestaciones de las infraestructuras e instalaciones de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía.
- 4.^a Los emplazamientos de las infraestructuras hidráulicas de captación, almacenamiento, transporte y tratamiento.
- 5.^a Los emplazamientos de las infraestructuras destinadas a la gestión y tratamiento de residuos.

- c) El sistema de asentamientos, en el que se incluyen:

- 1.^a El suelo destinado a la implantación de actividades productivas de repercusión supramunicipal.
- 2.^a El suelo destinado a desarrollar políticas de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública que, por sus dimensiones, suponga una incidencia notable en el mercado de vivienda o facilite la distribución de la población atendiendo a criterios de reequilibrio demográfico sobre el territorio.
- 3.^a Los emplazamientos de equipamientos y servicios públicos de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes, ocio, y otros análogos de ámbito superior al municipal.
- 4.^a La red urbana, incluidas las operaciones de recuperación de espacios urbanos mediante áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o figuras similares que permitan la recualificación espacial, la creación de nuevas centralidades urbanas sobre el territorio, o que promuevan armoniosamente todas las dimensiones de la sostenibilidad de un modo integrado, tanto en los nuevos desarrollos urbanos como en las áreas ya consolidadas de la ciudad existente, así como los asentamientos tradicionales de población, núcleos rurales y quintanas tradicionales.

Artículo 4. Dotaciones urbanísticas.

- 1. Se entiende por dotaciones urbanísticas las siguientes:

- a) Vías públicas de comunicación: delimitadas por sus alineaciones y rasantes y destinadas a la estancia, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento y las superficies cubiertas con vegetación complementarias. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Equipamientos: construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, residencial en la

modalidad de alojamientos dotacionales, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad u otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

La consideración de los alojamientos dotacionales como equipamiento requiere en todo caso la titularidad pública de los mismos.

c) Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones. Pueden ser de titularidad pública o privada según lo dispuesto en la legislación sectorial, por lo que las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

d) Zonas verdes, destinadas a parques y jardines para el ocio y esparcimiento de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este reglamento solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

e) Espacios libres: conjunto de espacios destinados al esparcimiento ciudadano y al ocio cultural o recreativo de la población. Pueden ser de titularidad pública o privada si bien a los efectos del cómputo de los estándares de este reglamento solo se tendrán en cuenta los de titularidad pública.

2. A los efectos de su planificación y gestión, las dotaciones urbanísticas se clasifican en:

a) Sistemas generales, o dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población. Los terrenos sobre los que se sitúen se obtendrán mediante cesión gratuita cuando se incluyan o adscriban a ámbitos de gestión o, en caso contrario, mediante expropiación, ocupación directa o convenio de gestión urbanística suscrito con sus propietarios. Su ejecución, salvo otro acuerdo mediante convenio, corresponderá a la Administración urbanística actuante.

b) Sistemas locales, o dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de un ámbito concreto de ordenación. Los terrenos sobre los que se sitúen y que hayan de tener destino público serán de cesión gratuita. La urbanización de los sistemas locales corresponderá a quienes ostenten la condición de propietarios de la actuación si bien, para los servicios urbanos, se estará a la legislación sectorial en cuanto a su planificación y ejecución sin perjuicio de lo dispuesto en este reglamento sobre repercusión de costes en las compañías titulares o concesionarias de los servicios.

3. Podrán incluirse los terrenos de interés público, en particular los espacios arqueológicos, en las cesiones que, conforme a los estándares previstos en este reglamento, deban preverse por el planeamiento urbanístico para viales, equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos.

Artículo 5. Principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

Los principios que informan y presiden toda la actuación en relación con la ordenación territorial y urbanística son los siguientes:

a) La ordenación territorial y urbanística como función pública.

b) El desarrollo territorial y urbano sostenible en términos sociales, ambientales, económicos y culturales, cuyos objetivos son el progreso económico, la cohesión social, la protección medioambiental y la preservación del patrimonio natural y cultural, bajo criterios de solidaridad intergeneracional, con la finalidad de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras cualquiera que sea el espacio, urbano o rural, que habiten, de conformidad con la legislación básica autonómica y estatal y bajo las siguientes pautas:

1.^a La consideración del suelo como recurso natural no renovable por lo que, para su uso racional y conforme al interés general, requerirá la configuración de modelos de ocupación del territorio que eviten la dispersión de la urbanización y de las edificaciones, contemplen la recuperación de las tramas urbanas frente a los procesos de expansión injustificada de los asentamientos urbanos, fomenten la implantación de sistemas de transporte colectivo, favorezcan la preservación y mejora de las áreas rurales, y consoliden un modelo territorial globalmente eficiente que favorezca el desarrollo económico equilibrado.

2.^a La búsqueda de la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo de manera que se garantice el derecho constitucional a una vivienda digna y se favorezca la mezcla de usos y grupos sociales en el territorio y en los asentamientos de población, con sujeción al principio de accesibilidad universal.

3.^a El fomento de la cohesión territorial, propiciando la interdependencia entre núcleos urbanos y asentamientos rurales, favoreciendo la complementariedad de funciones entre los mismos en beneficio de toda la población.

4.^a La protección del medio ambiente, mediante la consideración del suelo como sustrato de geodiversidad y biodiversidad, lo que conlleva la defensa de sus funciones ecológicas, en especial en cuanto a la preservación de los hábitats naturales y a la conformación de corredores libres de urbanización que permitan la movilidad de las especies; mediante la búsqueda de la calidad ambiental a través de la recuperación de suelos contaminados y espacios degradados; mediante el fomento de la eficiencia energética y uso de las energías limpias en los procesos urbanos residenciales, terciarios e industriales, integrando los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas de las Administraciones públicas desde las primeras fases de su preparación y antes de la adopción de los mismos.

5.^a La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo conforman, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio histórico industrial, arqueológico y etnográfico, y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

6.^a El reconocimiento del paisaje, como un elemento de bienestar individual y colectivo que, además de valores estéticos y ambientales, tiene una dimensión económica, cultural, social, patrimonial e identitaria.

c) La publicidad y participación ciudadana en los procedimientos de planificación y gestión.

d) La protección de la legalidad y restauración del orden territorial y urbanístico infringido.

Artículo 6. Fines de la ordenación del territorio.

Son objetivos fundamentales de la ordenación del territorio:

a) Definir, proteger y mejorar la estructura del territorio en Asturias, en aras a conseguir un desarrollo equilibrado de sus concejos, su conexión con los principales núcleos nacionales e internacionales de actividad, así como su integración en el espacio nacional y europeo.

b) Mejorar la calidad de vida de sus habitantes, facilitando a la población el acceso a las infraestructuras y a los equipamientos de toda índole.

c) Promover una gestión prudente y eficaz de los recursos naturales que coordine las necesidades del desarrollo socioeconómico con las obligaciones de conservación y mejora del medio ambiente y de los lugares y construcciones de interés cultural y natural.

d) Procurar la utilización racional y equilibrada del territorio bajo el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

e) Identificar las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por su riqueza natural o cultural, deban ser objeto de especial protección y ser sometidas a gestión específica en desarrollo de la legislación sectorial, coordinando las acciones que se proyecten o ejecuten para ello en cada ámbito territorial.

f) Integrar las políticas sectoriales de rango supramunicipal con proyección sobre el territorio cuando resulten congruentes con el modelo territorial propugnado y sus sistemas estructurantes.

g) Cualesquiera otros que, en el marco de los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, en particular, del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, tiendan a conseguir una equilibrada, coordinada e integrada relación entre el territorio, la población, las actividades económicas, el medio natural, el patrimonio cultural, los equipamientos y servicios y las infraestructuras.

Artículo 7. Facultades de la ordenación del territorio.

1. La ordenación del territorio constituye una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde, en ejecución de la normativa territorial y urbanística, al Principado de Asturias. Las actuaciones con impacto territorial que, en el marco de la normativa y de la planificación sectorial desarrolle la Administración General del Estado en ejercicio de sus competencias exclusivas, se integrarán en el territorio para el mejor y más eficaz cumplimiento del principio general de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

2. A los efectos de la integración en el territorio de las actuaciones estatales con impacto territorial, la Administración del Principado Asturias propondrá a los órganos competentes de la Administración General del Estado la celebración de los convenios y acuerdos necesarios para que la planificación sectorial estatal favorezca la consecución de los objetivos del modelo territorial propuesto por los instrumentos de ordenación del territorio del Principado de Asturias.

En el mismo sentido, el Principado de Asturias llevará a cabo actuaciones de coordinación con las Comunidades Autónomas limítrofes de manera que puedan integrarse sus respectivas políticas territoriales.

3. La competencia de ordenación territorial comprenderá las siguientes facultades:

- a) Formular los planes e instrumentos de ordenación territorial previstos en la normativa territorial y urbanística. Dicha facultad engloba la elaboración, tramitación y aprobación de dichos instrumentos.
- b) Señalar los criterios para el emplazamiento de las áreas destinadas a los centros de producción, residencia o servicios para favorecer la coordinación de las políticas públicas de competencia de las Administraciones públicas del Principado de Asturias según el principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, en particular, a los efectos de garantizar el enfoque integrado.
- c) Promover la declaración de reservas industriales de interés regional.
- d) Por razones de carácter estratégico, en atención a los valores del territorio u otras circunstancias de carácter supramunicipal, establecer preceptos materialmente urbanísticos directamente aplicables.
- e) Desarrollar los fines de la ordenación territorial mediante actuaciones urbanísticas concertadas o los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística previstos en la normativa territorial y urbanística.
- f) Requerir la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística para su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas de los concejos cuando su inexistencia afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de las competencias autonómicas.
- g) Definir los elementos vertebradores de estructuración del territorio, en particular, la localización de las obras públicas de interés general y regional, sin perjuicio de las competencias exclusivas del Estado.
- h) Señalar las bases de la coordinación interadministrativa en la gestión de los servicios de interés autonómico y supramunicipal, así como las demás actuaciones con impacto o incidencia territorial.
- i) Establecer los criterios para el cumplimiento de los objetivos propios de los espacios de gestión integrada.
- j) Definir y promover actuaciones de interés supramunicipal, especialmente en las áreas funcionales supramunicipales que se delimiten.
- k) Coordinar los planes, programas y proyectos de obras o servicios públicos o de interés público promovidos por las Administraciones públicas del Principado de Asturias y sus organismos dependientes con incidencia sobre el territorio.

4. La competencia de ordenación territorial en lo que se refiere a la ejecución del planeamiento territorial confiere las siguientes facultades:

- a) El empleo de los sistemas de actuación previstos en este reglamento, en particular, el empleo de la ocupación directa para la ejecución de los sistemas de estructuración territorial que se propongan.
- b) La utilización de instrumentos de intervención en el mercado del suelo a que se refiere la normativa territorial y urbanística para el ejercicio de las competencias propias del Principado de Asturias de alcance o interés supramunicipal.

Artículo 8. Fines de la ordenación urbanística.

1. 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 enunciados en el artículo 4 del TROTU.
2. En particular, de conformidad con lo establecido en los artículos 119 y 140 del TROTU y sin perjuicio de lo que se derive de Convenios Urbanísticos, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística se manifiesta en la gestión por la Administración del aprovechamiento urbanístico no susceptible apropiación por parte de los propietarios o promotores de la actuación.

Artículo 9. Facultades de la ordenación urbanística.

La competencia urbanística comprenderá las facultades establecidas en el artículo 5 del TROTU, a las que se añaden las siguientes en desarrollo de la previsión contenida en su apartado 5:

1. En materia de planeamiento:

- a) Señalar los usos predominantes o pormenorizados según el instrumento de planeamiento de que se trate en suelo urbano y urbanizable y el régimen de usos y sus modalidades de gestión en suelo no urbanizable.
- b) Establecer la edificabilidad para cada una de las zonas de distinta utilización en suelo urbano o urbanizable y las características de los usos que vayan a asignarse.
- c) Fijar las características de la edificación mediante parámetros que definan el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

d) Delimitar polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y asignarles el sistema de actuación correspondiente.

e) En su caso, delimitar ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

k) Delimitar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

2. En materia de ejecución de planeamiento:

a) Formular instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización previstos en este reglamento, en particular en lo relativo a su tramitación y aprobación.

b) Gestionar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas mediante los procesos de cesión, ocupación directa o expropiación previstos en el mismo título, así como la urbanización de los que corresponda conforme a la normativa territorial y urbanística.

3. En lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo:

a) La obtención de dotaciones urbanísticas públicas y la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

b) Determinar la edificación o rehabilitación forzosa de un inmueble cuando se incumplan los plazos señalados en el planeamiento y realizarla directamente o a través de un particular.

TÍTULO I

Organización y relaciones interadministrativas

CAPÍTULO I

Administración urbanística

Artículo 10. *Administración urbanística actuante.*

1. A los efectos de la normativa territorial y urbanística se entenderá como Administración urbanística actuante, además de las entidades señaladas en el artículo 8 del TROTU, los consorcios y demás entidades que ya gozan de este reconocimiento en la Ley, en el marco de sus respectivas competencias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, el Principado de Asturias tendrá la consideración de Administración urbanística actuante, a los efectos de la atribución del aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios del ámbito de la actuación, en los siguientes casos:

a) Cuando se ordenen ámbitos mediante Planes Territoriales Especiales que generen aprovechamiento urbanístico.

b) Cuando se ordenen ámbitos mediante la declaración de una actuación urbanística concertada.

c) Cuando se ordenen ámbitos mediante el procedimiento de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas.

Artículo 11. *Delegación en los concejos de competencias en materia de aprobación de Planes Generales de Ordenación.*

1. La iniciativa para el procedimiento de delegación de competencias prevista en el artículo 10.2 del TROTU, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a solicitud de los concejos. Cumplidos los trámites oportunos, incluida la audiencia a los mismos, el titular de la Consejería propondrá al Consejo de Gobierno la delegación de la competencia.

2. Los concejos que estén interesados en solicitar la delegación precisarán un acuerdo plenario al que se acompañará una Memoria detallada en la que consten expresamente los servicios y medios con que cuenta el Ayuntamiento para que quede asegurado un adecuado ejercicio de la competencia cuya delegación se insta, que en cualquier caso habrán de ser suficientes y proporcionados al nivel de actividad urbanística que se desarrolle en el concejo o, en su caso, en la entidad equivalente, y se justifique la mejora de la eficiencia en la gestión pública, la contribución a la eliminación de duplicidades administrativas y la adecuación a la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Para instar la delegación los concejos deberán contar con instrumentos

de planeamiento urbanístico de carácter general adaptado a la regulación del texto refundido en esta materia, después de agotados los plazos concedidos a este fin.

3. El acuerdo de delegación deberá determinar el alcance, contenido, y condiciones de ésta, así como el control que se reserve el Principado de Asturias, y los medios personales, materiales y económicos que, en su caso, este transfiera. La delegación se entenderá que es por tiempo indefinido, salvo que el acuerdo de la delegación disponga otra cosa.

4. La delegación de la competencia requerirá, para ser eficaz, su aceptación por parte de los concejos afectados. La delegación se entenderá aceptada tácitamente si en el término de un mes desde la notificación del acuerdo el concejo no hace manifestación expresa ante el órgano delegante de que no acepta la delegación. Tras la aceptación expresa o tácita, los acuerdos de delegación se publicarán en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Artículo 12. *Ejercicio de la competencia urbanística delegada.*

1. El ejercicio por los concejos o, en su caso, la entidad equivalente, de la competencia urbanística delegada para la aprobación del planeamiento general, independientemente de que lo sea por acuerdo del Consejo de Gobierno o por directa atribución legal, se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación urbanística y territorial y, en su caso, al régimen de la delegación y demás instrucciones y directrices acordadas por la Administración del Principado de Asturias.

2. Los acuerdos adoptados en ejercicio de la competencia delegada pondrán fin a la vía administrativa.

3. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá recabar en cualquier momento información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada, y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

Artículo 13. *Revocación de la delegación o sustitución en su ejercicio.*

1. El Consejo de Gobierno podrá revocar la delegación de la competencia que haya efectuado a los concejos para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación o, alternativamente, ejecutar por sí mismo la competencia delegada, en los siguientes casos:

a) Cuando el concejo incumpla el alcance, contenido o condiciones que figuren, en su caso, en el acuerdo de delegación.

b) Cuando el concejo incumpla las directrices acordadas, en su caso, por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que delimiten el ejercicio de la competencia.

c) Cuando el concejo obstaculice la labor inspectora correspondiente a las facultades de supervisión y control que corresponden al Principado de Asturias.

d) Cuando el concejo deniegue información detallada acerca del ejercicio de la competencia delegada.

e) Cuando el concejo no atienda a los requerimientos que se le formulen para la subsanación de las deficiencias observadas.

2. El Consejo de Gobierno revocará la delegación de la competencia otorgada, cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, cuando el concejo no atienda a las observaciones formuladas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias en el informe vinculante que le compete emitir en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación.

3. La revocación en la delegación de competencia o la sustitución en su ejercicio por el Consejo de Gobierno podrá llevarse a cabo cualquiera que hubiera sido la forma de atribución, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 del artículo siguiente.

4. La revocación se realizará conforme al principio de mínima afcción de los procedimientos en curso.

Artículo 14. *Procedimiento de revocación de la delegación.*

1. Cuando concurra alguno de los casos de revocación previstos en los apartados 1 y 2 del artículo anterior, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo procederá a la incoación de oficio del procedimiento para la revocación de la delegación otorgada, lo que deberá notificarse al Ayuntamiento

afectado, otorgándole trámite de audiencia. La incoación del expediente determinará, en tanto este no se resuelva, la suspensión del plazo legalmente establecido para la aprobación definitiva del planeamiento general en tramitación.

2. Previamente a la incoación del procedimiento, la Consejería advertirá formalmente de ello al concejo afectado para que corrija la deficiente gestión de la competencia delegada en un plazo no superior a un mes, salvo cuando la concurrencia de los citados motivos fuera susceptible de afectar a los intereses supramunicipales, en cuyo caso el plazo se reducirá a quince días. En este supuesto, la incoación del expediente determinará, en tanto no se resuelva, la suspensión de los plazos legalmente establecidos para los distintos actos de tramitación del planeamiento general.

3. En la tramitación del procedimiento, la citada Consejería podrá recabar los informes que estime necesarios, incluido el informe de la Comisión del Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. Se garantizará, en todo caso, el derecho del Ayuntamiento afectado a ser oído. Instruido el expediente, el titular de la Consejería remitirá la propuesta al Consejo de Gobierno, al objeto de que este resuelva definitivamente el procedimiento.

4. El acuerdo de revocación alcanzará a la totalidad de la delegación otorgada o parte de la misma, dependiendo de la causa o causas para adoptarlo.

5. El acuerdo de revocación deberá publicarse en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*. La publicación llevará consigo automáticamente el reintegro a la Administración autonómica de los medios y recursos que se hubieran transferido con ocasión de la delegación.

6. El mismo procedimiento de la revocación se utilizará para la sustitución del ejercicio de la competencia por el Consejo de Gobierno.

7. En el supuesto de que la delegación otorgada lo fuera por atribución legal directa, del acuerdo que deja sin efecto la atribución se dará cuenta a la Junta General del Principado de Asturias.

Artículo 15. *Delegación en los concejos de competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable.*

1. El procedimiento para la delegación a que se hace referencia en el artículo 10.5 del texto refundido se podrá iniciar de oficio o a instancia de los concejos.

2. En caso de delegación, la autorización se entiende otorgada con la licencia urbanística o, en su caso, el título administrativo habilitante.

3. Cuando, en el ejercicio de esta competencia delegada, la actuación del concejo o, en su caso, la entidad equivalente, no se ajuste a la normativa vigente o al contenido del acuerdo de delegación, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias revocará la delegación de la citada competencia, previa audiencia al concejo afectado.

4. Los acuerdos de delegación y, en su caso, revocación de las competencias en materia de autorizaciones previas en suelo no urbanizable se publicarán en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

CAPÍTULO II

Colaboración y coordinación interadministrativa

Artículo 16. *Oficinas Urbanísticas Territoriales.*

Las Oficinas Urbanísticas Territoriales coadyuvarán al ejercicio de las facultades urbanísticas que sean de competencia local, y podrán:

1. Elaborar instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión para la Administración urbanística actuante.
2. Informar expedientes de solicitud de licencias y, en su caso, de autorizaciones previas o de planeamiento de desarrollo presentado por los particulares.

3. Colaborar con la Administración urbanística actuante en la protección y defensa de la legalidad urbanística.

4. Asesorar a la Administración urbanística actuante en el ejercicio de sus competencias.

5. Cualesquiera otras funciones que soliciten las Administraciones urbanísticas actuantes para facilitar el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

6. Ejercitar cuantas otras funciones pueda encomendarles la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para el adecuado ejercicio de las competencias del Principado de Asturias en materia de ordenación territorial y urbanística, especialmente para la tutela de intereses supramunicipales.

Artículo 17. Mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades urbanísticas.

1. Con objeto de alcanzar la mayor eficacia en el cumplimiento de sus competencias urbanísticas y de ordenación del territorio, el Principado de Asturias y los concejos podrán promover la celebración de acuerdos o convenios con organismos y corporaciones de derecho público y otras entidades jurídicas públicas o privadas directamente relacionadas con estas materias.

2. Asimismo, las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de sus fines propios constituyendo entidades autonómicas o locales, y pudiendo realizar sus actividades en nombre propio o en nombre de los entes consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución. A los consorcios que se constituyan se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación. Dicho acuerdo, así como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del consorcio requerirán:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que les sea aplicable establezca como necesarios para constituir el consorcio y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

3. A los efectos de la adopción del acuerdo sobre las bases que hayan de regir la participación de particulares y entidades de derecho público o privado en los consorcios que se constituyan en los espacios de gestión integrada que delimite el planeamiento urbanístico o territorial, y en las obras o servicios por ellos gestionados, se tendrá en cuenta su aportación de suelo o derechos sobre el mismo, aportaciones dinerarias o en especie, o calidad de los servicios que sobre esos espacios se vengán gestionando con anterioridad a los mismos.

4. Cuando se constituyan mancomunidades, consorcios y gerencias urbanísticas podrán ejercer o gestionar las competencias urbanísticas que les sean atribuidas en sus propios estatutos, así como las que posteriormente les sean delegadas o encomendadas, tales como:

a) La elaboración, ejecución, seguimiento y coordinación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten al territorio de los entes asociados o consorciados.

b) La gestión de las expropiaciones, incluso asumiendo la condición de beneficiarias de la expropiación.

c) La recaudación unificada de aquellos tributos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio. Cuando las entidades y organismos a que hace referencia este precepto establezcan servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

d) Las funciones que impliquen ejercicio de autoridad que se relacionan a continuación:

1.ª Otorgar licencias urbanísticas y los títulos habilitantes que las sustituyan.

2.ª Dictar órdenes de ejecución.

3.ª Gestionar los informes de evaluación de los edificios.

4.ª Declarar el estado de ruina.

5.ª Ejercer la inspección urbanística.

6.ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.

7.ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.

8.ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.

9.ª Expedir cédulas urbanísticas.

e) Las funciones instrumentales de carácter técnico que se relacionan a continuación:

1.^a Elaborar, tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que afecten a los términos municipales donde ejerzan competencias las entidades que se hayan constituido.

2.^a Planificar, ejecutar, gestionar y conservar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas.

3.^a Tramitar, ejecutar y realizar el seguimiento de los acuerdos municipales sobre licencias urbanísticas, autorizaciones de usos excepcionales, órdenes de ejecución, inspección técnica de construcciones, declaración de ruina, inspección urbanística, protección y restauración de la legalidad, infracciones urbanísticas, derechos de tanteo y retracto y demás potestades de intervención en el uso y en el mercado de suelo.

4.^a Apoyar y asesorar en materia de urbanismo a las entidades que se hayan asociado o consorciado, incluida la elaboración de informes técnicos y jurídicos previos a la adopción de sus acuerdos, así como de otros estudios, proyectos y trabajos técnicos.

f) Las funciones de gestión de los patrimonios públicos de suelo titularidad de las entidades que se hayan asociado o consorciado, tales como la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación, sin perjuicio de que la decisión se adopte por el órgano competente en cada caso, conforme a lo establecido en la legislación propia que resulte aplicable.

5. En ningún caso podrán delegarse las funciones de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística.

6. Cuando se constituyan sociedades urbanísticas, gozarán de personalidad jurídica propia y su régimen orgánico, funcional y financiero se regirá por lo dispuesto en la legislación mercantil, en la legislación urbanística y territorial, y en sus propios estatutos. El Principado de Asturias, las entidades locales y las entidades jurídico-públicas que formen parte de una sociedad urbanística, podrán transmitir directamente pero siempre a título oneroso, los terrenos o aprovechamientos urbanísticos que resulten afectados por una actuación urbanística; esta transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie.

Artículo 18. Coordinación interadministrativa.

1. La coordinación interadministrativa de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística se desarrollará atendiendo, además de a las condiciones establecidas en los artículos 15 y 16 del TROTU, a las siguientes:

a) La elaboración y la revisión total de Planes Generales de Ordenación requerirá la consulta previa a los concejos colindantes en aras de una adecuada coordinación de las determinaciones de los respectivos planeamientos, así como al resto de Administraciones afectadas.

b) Las revisiones parciales o modificaciones de los Planes Generales de Ordenación que impliquen cambio en la clasificación de suelo, en los usos predominantes en suelo urbanizable, o la implementación de actuaciones de renovación o regeneración urbana previstas en la legislación estatal, cuando se planteen en ámbitos colindantes con el término municipal de otros concejos requerirán consulta previa a éstos, con la misma finalidad indicada en el apartado anterior, así como al resto de Administraciones afectadas.

2. A los efectos de su sujeción a coordinación interadministrativa, se entenderán incluidos en los instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo regulado por leyes sectoriales, los planes y programas establecidos o que se realicen en desarrollo de la legislación sectorial.

Artículo 19. Trámite de consulta previa para la coordinación interadministrativa.

1. El trámite de consulta previa a las Administraciones afectadas para dar cumplimiento a la exigencia de coordinación interadministrativa consistirá en la comunicación del instrumento de ordenación que se esté elaborando a los órganos y entidades afectadas, y la petición a los mismos de un pronunciamiento al respecto en los términos establecidos en este precepto. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias no tiene, a estos efectos, la consideración de Administración afectada, correspondiendo su pronunciamiento al final del procedimiento con la emisión del informe vinculante o adopción del acuerdo de aprobación definitiva.

2. El órgano competente para la elaboración e impulso del correspondiente instrumento sujeto a coordinación procederá a la comunicación formal del mismo, mediante su remisión en tiempo útil, a los organismos o entidades que en razón de sus competencias sectoriales gestionen intereses públicos que puedan resultar afectados sustancialmente por las actuaciones proyectadas, bien sea por razón de la utilización del suelo o por localización de la actividad, señalando un plazo para que se pronuncien al respecto.

3. El documento que se presente a los efectos de la comunicación y petición de pronunciamiento a los órganos y entidades correspondientes será el documento de prioridades en aquellos casos en los que éste sea preceptivo. En caso contrario se remitirá un borrador del plan que deberá contener, de forma detallada, una descripción de las características y los objetivos generales de la futura ordenación. En el supuesto de planes o proyectos de iniciativa particular, la comunicación formal deberá ser realizada por el órgano competente para su aprobación inicial.

De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, la documentación objeto de este trámite podrá remitirse en soporte digital autenticado.

4. El resultado de este trámite, así como las discrepancias y acuerdos o compromisos alcanzados, deberán recogerse de manera específica en la Memoria del instrumento que se apruebe definitivamente.

TÍTULO II

Información urbanística y territorial

CAPÍTULO I

Información, publicidad y participación ciudadana

Artículo 20. *Solicitud de la información territorial y urbanística.*

1. La información disponible por las Administraciones públicas referida a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma, deberá solicitarse ante la Administración competente para facilitarla de conformidad con lo establecido en la legislación general en materia de transparencia y acceso a la información. La Administración deberá pronunciarse sobre la solicitud formulada en los plazos establecidos al efecto en la misma legislación sobre Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, a contar desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver.

2. La obtención de información respecto de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanísticos requiere que haya culminado su tramitación administrativa, sin perjuicio de las obligaciones de publicidad activa derivadas de la legislación de transparencia.

Artículo 21. *Reglas comunes a los trámites de información pública.*

1. Los anuncios de apertura del trámite de información pública deberán publicarse en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y en un diario de los de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y tabloneros pertinentes y edictos correspondientes. También podrán publicarse en otros medios de comunicación e internet.

2. Los anuncios de apertura del trámite habrán de ser remitidos para su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo correspondiente.

3. Cuando se requiera trámite ambiental, en el acuerdo por el que se disponga la apertura del período de información pública se especificará que dicho período lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

4. Cuando resulte previsible una elevada concurrencia ciudadana durante el trámite de información pública, el anuncio de apertura establecerá pautas o sugerencias para facilitar el acceso efectivo a la documentación, en día y hora.

5. Sin perjuicio de garantizar el acceso a la documentación escrita, la Administración competente para promover los períodos de información pública deberá disponer la publicación de los instrumentos de ordenación territorial o de planeamiento y gestión urbanística en Internet, así como disponer sistemas de recogida de alegaciones y sugerencias por vía telemática.

6. En toda la documentación sujeta al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se ajusta al trámite que corresponde. La documentación podrá exhibirse en original o en copia debidamente diligenciada.

7. El cumplimiento del trámite de información pública y el resultado de la exposición deberá acreditarse en el expediente por personal funcionario autorizado con indicación del número de alegaciones, identificación de las mismas y fecha de su presentación oficial.

8. Cuando del cumplimiento del trámite de información pública que acompañe a la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación se deriven cambios sustanciales que afecten directamente a las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración territorial, a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o, en su caso, a las determinaciones globales relativas a la ordenación general respecto del documento expuesto y que supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes al inicialmente expuesto, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente al mismo trámite de información pública y audiencia a las Administraciones públicas afectadas, salvo que la tramitación prevista en la normativa territorial y urbanística contemple nuevos períodos de información pública y audiencia, sin que ello implique necesariamente un nuevo acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 22. *Publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en la Administración correspondiente. A tal efecto:

a) Debe mantener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos vigentes a disposición del público en los días y horas que determine.

b) Debe facilitar copias de los instrumentos vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

c) Debe disponer la atención de las consultas particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y gestión urbanística, pudiendo ser atendidas verbalmente en función de la disponibilidad de los medios personales, técnicos y jurídicos. En el caso de los concejos, este servicio se organizará por los Ayuntamientos, individualmente o agrupados en mancomunidades u otras fórmulas de colaboración, de forma tal que no interfiera el normal funcionamiento de la actuación pública.

2. Las Administraciones competentes pueden establecer otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.

CAPÍTULO II

Registro de planeamiento y gestión urbanística del principado de Asturias

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 23. *Objeto y naturaleza.*

1. El Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias (en adelante “el Registro”) es un registro público, de carácter administrativo, custodiado y gestionado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Al Registro podrá acceder cualquier persona o entidad, pública o privada, interesada en el conocimiento de los correspondientes datos, sin perjuicio de las exacciones que procedan por dicho acceso.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos meramente informativos y de divulgación general, el titular del órgano del que el Registro dependa directamente podrá ordenar la confección y edición de guías y catálogos de los datos que figuren en el mismo.

Artículo 24. *Carácter obligatorio y formas de iniciación del procedimiento de inscripción.*

La inscripción en el Registro será obligatoria y se producirá de la siguiente forma:

a) De oficio, previa comunicación de las Administraciones Públicas con competencia en la materia, una vez que por cualquiera de ellas se haya aprobado, revisado o modificado cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación y gestión urbanística.

b) A instancia de cualquier persona física o jurídica interesada en la ordenación y gestión urbanística, tales como sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 25. *Objeto de inscripción y asientos en el Registro.*

Serán objeto de inscripción:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva y un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación del territorio que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y el consiguiente ejemplar debidamente actualizado.

b) Los acuerdos de aprobación y un ejemplar completo de los planes y otros instrumentos de ordenación y gestión urbanística, incluidos los catálogos y los convenios, que se adopten en el ámbito del Principado de Asturias, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y los consiguientes ejemplares debidamente actualizados.

c) Serán objeto de anotación con carácter preventivo los Catálogos en tramitación, desde la fecha en que se produzca su aprobación inicial. La anotación se promoverá de oficio por el órgano competente para la citada aprobación. La anotación caducará si no llegara a producirse la aprobación definitiva del correspondiente Catálogo en el plazo establecido en el artículo 122 de este reglamento, o si no se mantiene la protección de los bienes una vez producida la aprobación definitiva.

d) Los acuerdos aprobatorios de la constitución y los estatutos de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras.

SECCIÓN 2.ª ORGANIZACIÓN

Artículo 26. *Dependencia orgánica.*

El Registro funcionará bajo la dependencia directa de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la alta dirección que puede ejercer el titular de la Consejería en la que ésta se integre.

Artículo 27. *Estructura.*

1. El Registro se compondrá de dos secciones:

a) Sección de Planeamiento: En ella se inscribirán y depositarán todos los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística, así como un ejemplar debidamente actualizado y completo de los mismos, incluida la documentación gráfica y los documentos sometidos a trámite de información pública.

b) Sección de Gestión: En ella se inscribirán los acuerdos relativos a la aprobación, revisión y modificación de los instrumentos de gestión urbanística, los de constitución, los estatutos y los nombramientos de las personas responsables del gobierno y administración de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras, así como las modificaciones y cambios que se produzcan con posterioridad.

2. En cada una de las dos secciones del Registro existirán:

a) Una base de datos informatizada, a modo de inventario, en la que se recoja la información alfanumérica básica de cada expediente, cuya estructura y contenidos mínimos se regularán mediante instrucción de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Las fechas de la calificación jurídica registral y de la práctica del asiento se harán constar en dicha base de datos.

b) Archivo documental formado por:

1.º Al menos, una copia de los instrumentos y documentos propios de cada sección en soporte papel, incluida la gráfica.

2.º Al menos, una copia de los mismos instrumentos y documentos en soporte digital conforme a las especificaciones, formatos y otros requerimientos que se puedan establecer mediante Resolución de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 28. Acceso a la información.

1. El Principado de Asturias promoverá la creación y actualización de un sistema de difusión de la información contenida en el Registro a través de internet para facilitar a los ciudadanos el acceso a su información.

2. A través del Registro se podrá solicitar, previa la exacción que corresponda, información individualizada relativa a una parcela, polígono o unidad de actuación, sector u otro ámbito de planeamiento o gestión, que podrá contener la misma información de las cédulas o certificados, aunque su contenido no vincula a la Administración.

3. El Registro permanecerá abierto al público en el horario que determine el titular del centro directivo del que dependa, sin perjuicio de la posibilidad de funcionamiento del Registro por vía telemática. El horario se hará público mediante anuncio en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y en la sede de la oficina de ubicación del Registro.

4. Los interesados podrán presentar las solicitudes y demás documentos de incidencia registral en cualesquiera de los lugares que prevé la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 29. Certificaciones.

A solicitud de parte interesada, de las Administraciones públicas o de los Tribunales de Justicia se podrán expedir certificaciones de los asientos del Registro, autorizadas por el personal habilitado.

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN**Artículo 30. Iniciación y resolución.**

1. El procedimiento de inscripción se iniciará a instancia de parte o de oficio en los términos previstos en este reglamento. Se inscribirán de oficio los actos y acuerdos cuya aprobación definitiva corresponde al Principado de Asturias.

2. Las solicitudes de inscripción deberán contener los datos que se especifican en la normativa sobre procedimiento administrativo común, junto con los documentos que proceda según el tipo de inscripción y asiento de que se trate de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

3. Los Ayuntamientos están obligados a remitir a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo un ejemplar de los documentos completos que aprueben, debidamente diligenciados, así como una copia en soporte digital, una vez efectuada la última aprobación municipal que proceda, en el plazo de un mes desde que ésta tenga lugar. A partir de su recepción se entenderá producida la solicitud de inscripción.

4. Los acuerdos de constitución y los estatutos en relación con las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras deberán ser objeto de solicitud de inscripción en el plazo de un mes desde su adopción o aprobación.

5. El procedimiento de inscripción se resolverá mediante acuerdo de la CUOTA.

Artículo 31. Modificación de los datos inscritos.

1. Las Administraciones públicas con competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen la obligación de comunicar al Registro cualquier modificación con trascendencia registral en que hayan intervenido en razón de su competencia, en el plazo de un mes a partir del momento en que se produzca la modificación.

2. Las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras están obligadas a comunicar al Registro cualquier modificación de los datos objeto de asiento que se produzca con posterioridad a su inscripción, en el plazo de diez días a partir del momento en que ésta se produzca, acompañando en todo caso, los documentos necesarios.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN JURÍDICO**Artículo 32. Verificación de los asientos.**

El titular del órgano administrativo del que el Registro dependa podrá, en cualquier momento, solicitar tanto de las Administraciones públicas competentes, como de las sociedades urbanísticas, consorcios y entidades urbanísticas colaboradoras inscritas, la aportación de cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar la veracidad de los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, concediendo a tal efecto un plazo de diez días.

Artículo 33. *Consecuencias de la inscripción en el Registro.*

La inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias de los actos y documentos objeto del mismo dará fe de su existencia, contenido y fechas de adopción o aprobación. Dicha inscripción no comporta control alguno de legalidad por parte del Principado de Asturias que, no obstante, podrá ejercitarse conforme a lo previsto en la legislación reguladora de régimen local. Todo ello sin perjuicio de la ejecutividad de los documentos correspondientes desde su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

CAPÍTULO III

Cédula y certificados urbanísticos

Artículo 34. *Contenidos.*

1. La cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, incluirá necesariamente entre sus datos, además de los contenidos legalmente establecidos:

a) Los instrumentos de ordenación territorial que afecten al concejo, con indicación del acuerdo de aprobación de los mismos y fecha de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

b) Respecto de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables:

1.º El acuerdo de aprobación y fecha de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

2.º Aclaración de la vigencia del instrumento o señalamiento de procedimientos de revisión o modificación que puedan afectarles.

3.º La afección por algún acuerdo de suspensión de licencias previo o simultáneo a la aprobación inicial.

c) Condiciones de uso y edificatorias que correspondan en cuanto a aprovechamiento, alturas, ocupación y demás circunstancias que puedan resultar de interés si se pretendiese solicitar licencia de edificación o rehabilitación u otros títulos administrativos habilitantes y, en estos casos, condiciones que sea preciso cumplir para obtenerla.

2. Los certificados urbanísticos incluirán necesariamente una referencia, además de a las indicaciones legalmente establecidas respecto de la finca de que se trate, al planeamiento territorial que afecte al concejo.

Artículo 35. *Expedición y efectos.*

1. Los certificados o cédulas urbanísticos deberán emitirse en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de la información urbanística en el registro municipal, salvo que la ordenanza municipal reguladora de la cédula urbanística señale otro distinto, y tendrán los efectos previstos en el artículo 24 del TROTU.

2. La expedición de cédulas o certificados urbanísticos podrá realizarse por los Ayuntamientos individualmente o a través de mancomunidades, gerencias, consorcios urbanísticos u otras formas de agrupación municipal.

TÍTULO III

Del planeamiento territorial y urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 36. *Vinculación entre los instrumentos de ordenación urbanística y la ordenación del territorio.*

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como los referidos a las actuaciones sectoriales con impacto o incidencia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado, que se articulará entre sí atendiendo a los principios de jerarquía normativa, competencia, especialidad y coordinación.

2. En aplicación de los principios citados en el apartado anterior se observarán las siguientes reglas:

a) Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística no pueden contradecir ni desconocer las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias.

b) Las Directrices Subregionales y las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio no pueden contradecir las determinaciones establecidas en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio, en función del grado de vinculación de cada una de sus determinaciones, y con las precisiones señaladas en este reglamento. En caso de conflicto entre determinaciones que tengan el mismo grado de vinculación, prevalecerán las que sean posteriores en el tiempo.

c) Los Planes Territoriales Especiales no pueden contradecir ni desconocer las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio.

d) Los Programas de Actuación Territorial deberán respetar tanto las Directrices de Ordenación del Territorio como los Planes Territoriales Especiales.

e) En caso de conflicto entre cualquiera de las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las determinaciones del Catálogo de Núcleos Rurales, prevalecerán las de este último.

f) Los instrumentos de planificación con incidencia territorial establecidos en la normativa sectorial deberán respetar las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, en función del grado de vinculación de cada una de las determinaciones.

g) Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística están vinculados jerárquicamente a los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo, 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.

h) El planeamiento urbanístico que desarrolle a los Planes Generales de Ordenación está vinculado jerárquicamente a lo dispuesto en este.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán redactarse de manera que quede asegurada la coherencia entre todos ellos, teniendo en cuenta el alcance y grado de vinculación de sus respectivas determinaciones y directrices, y facilitando su cumplimiento. En su caso, se motivará expresamente en la Memoria de los instrumentos de ordenación urbanística toda eventual falta de seguimiento de aquellas determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial que solo tuvieran carácter indicativo o de recomendación.

4. Los instrumentos de gestión urbanística no pueden vulnerar las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 37. Reglas de interpretación aplicables a la documentación.

1. Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio, y la prelación entre escalas de documentos, siendo prevalente el plano con mayor detalle.

2. En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.

3. En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos de similar escala o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.

Artículo 38. Grado de vinculación de las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial.

1. El grado de vinculación del contenido de los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes de este mismo artículo.

2. Las Directrices de Ordenación del Territorio, los Planes Territoriales Especiales, y el Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias deberán identificar con claridad, de entre las siguientes, la naturaleza de cada uno de sus contenidos:

a) “Norma”: determinaciones de aplicación directa e inmediata que prevalecen sobre la planificación sectorial que sea competencia del Principado de Asturias y del planeamiento urbanístico. Serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, desde la fecha de publicación oficial del instrumento que las contenga con la transitoriedad que, en su caso, se establezca.

b) “Objetivo”: determinaciones vinculantes para las Administraciones públicas en cuanto a sus fines. La Administración a quien corresponda su aplicación concretará dichos fines en las normas del correspondiente instrumento de ordenación territorial, urbanística o sectorial en el ámbito de su competencia.

c) “Recomendación”: determinaciones que constituyen criterios de carácter indicativo o de mera orientación para la planificación sectorial y el ordenamiento urbanístico y para dirimir los eventuales conflictos en la aplicación del resto de determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial. Cuando la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación urbanística no atiendan los criterios incluidos en las Recomendaciones, deberán justificar en su Memoria:

1.^a Las razones que motivan su inobservancia.

2.^a La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

3. La adaptación formal de los instrumentos de ordenación urbanística y planeamiento sectorial deberá producirse con la primera revisión de los mismos.

Artículo 39. *Evaluación Ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística y ambiental.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial definidos en este reglamento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que proceda conforme se determine en la legislación ambiental.

CAPÍTULO II

Directrices de ordenación del territorio

Artículo 40. *Objetivos de las diferentes clases.*

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

a) Las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio tendrán los siguientes objetivos:

1.º Definir, a partir de un diagnóstico territorial, los objetivos y estrategias de la política territorial del Principado de Asturias, comprensiva de las prioridades de ámbito general y de las necesidades locales, asegurando el equilibrio territorial en el Principado de Asturias.

2.º Establecer el marco de referencia para los demás instrumentos regulados en la normativa territorial y urbanística y las determinaciones que para asegurar la coordinación entre todos ellos resulten necesarias.

3.º Formular las determinaciones que con el carácter de “Norma” y “Objetivo” regulen la implantación de usos y actividades en el territorio, estableciendo para cada una de ellas sus valores actuales y potenciales, así como los objetivos de calidad paisajística.

4.º Constituir un marco de referencia y orientación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, tanto de carácter sectorial como local, con incidencia sobre el territorio del Principado de Asturias, y en especial para los restantes instrumentos de ordenación del territorio, así como para los planes de ordenación urbanística.

5.º Proponer y programar actuaciones de alcance o interés para el Principado de Asturias, estableciendo bases para la cooperación entre las Administraciones públicas competentes para su ejecución.

b) Las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio se podrán dictar en desarrollo de las Directrices Regionales o en su ausencia, y tendrán los siguientes objetivos:

1.º Proponer un modelo estratégico para la utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para la localización de actividades susceptibles de propiciar su desarrollo equilibrado, de conformidad con los principios

generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

2.º Definir un marco de referencia, orientación, compatibilización y coordinación para los planes, programas de actuación y proyectos, tanto sectoriales como locales, con incidencia sobre su ámbito, en especial para los instrumentos de ordenación urbanística y demás actuaciones de las Administraciones públicas.

c) Las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, tendrán los siguientes objetivos:

1.º Desarrollar los objetivos de las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio en el ámbito concreto de la actividad sectorial al objeto de promover la consecución del modelo territorial propuesto por éstas.

2.º Incorporar actividades o proyectos sectoriales al modelo territorial propugnado por las Directrices Regionales y Subregionales de Ordenación del Territorio e introducir criterios concretos de orden espacial para dar cumplimiento a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

3.º Señalar los criterios sectoriales que habrán de considerarse en la elaboración, revisión o modificación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

4.º Definir el marco de actuación de las distintas Administraciones con competencias sectoriales en la materia.

Artículo 41. Determinaciones y Documentación de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio.

1. Las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio contendrán las determinaciones relativas a los extremos señalados en el artículo 31.2 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) Las determinaciones referidas a los objetivos y líneas de actuación de la política territorial que emanen de las distintas áreas analizadas tomarán como referencias los elementos vertebradores de estructuración del territorio, en las siguientes condiciones:

1.ª Respecto al medio físico y los espacios abiertos, determinando los criterios de preservación de las áreas que ya gozan de algún tipo de protección ambiental, paisajística o cultural, así como la de aquellos suelos que por sus características territoriales derivadas de la presencia de riesgos, de la existencia de valores paisajísticos, de su interés agrario, o de su carácter excepcional sean merecedores de protección. Todos estos espacios se integrarán en una red que los conecte para asegurar su funcionalidad y la pervivencia de sus valores frente a las pautas de transformación por la urbanización.

2.ª Respecto a la red urbana, fortaleciendo su carácter policéntrico, que tome en consideración los pueblos y ciudades existentes, con determinaciones que aseguren, para cada uno de los asentamientos existentes, la más alta igualdad posible en el acceso a los servicios públicos, con independencia del lugar de residencia y contrarrestando las tendencias a la dispersión de la urbanización sobre el territorio. A tales efectos, las Directrices podrán diferenciar los asentamientos fruto de un largo proceso de maduración histórica, que deberán robustecerse, y los asentamientos especializados sin conexión con las tramas preexistentes, donde deberá restringirse la expansión y favorecer la localización de las actividades en continuidad con la trama urbana, tomando en consideración los principios de compacidad física, complejidad funcional y cohesión social.

3.ª Respecto al sistema de infraestructuras, atendiendo al carácter vertebrador del territorio de las redes que las integran, favoreciendo respecto de las infraestructuras de movilidad la modificación del reparto modal de los desplazamientos a favor del transporte colectivo, especialmente el que utilice infraestructuras fijas, y jerarquizándolas según su capacidad estructurante.

b) Los criterios territoriales de compatibilización y orientación del planeamiento urbanístico que delimiten el modelo territorial se referirán, en particular, a los siguientes aspectos:

1.º La clasificación de suelo y su coherencia en los límites de los concejos.

2.º La integración de los suelos residenciales, industriales, comerciales y de servicios en los sistemas de asentamientos y de infraestructuras, basándose en los principios de compacidad física, complejidad funcional y cohesión social, optimizando las infraestructuras y equipamientos locales.

3.º La integración, complementariedad e interconexión de los espacios abiertos.

2. Además de las determinaciones que legalmente resultan exigibles, las Directrices Regionales podrán establecer:

a) Ámbitos geográficos funcionales identificados por razón de sus circunstancias naturales, culturales, históricas, sociales, de prestación de servicios públicos o de cualquier otro tipo, que pongan de manifiesto las relaciones funcionales entre los diferentes núcleos de población, al objeto de la elaboración de Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del Territorio, así como aquellos otros instrumentos de planificación previstos en la legislación sectorial.

b) Ámbitos en los que las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio se podrán desarrollar mediante Directrices Subregionales o Sectoriales de Ordenación del Territorio o por Planes Territoriales Especiales.

c) Ámbitos espaciales que sean determinantes para el crecimiento económico regional por razón de la existencia de intereses supramunicipales o de factores como el tamaño o la localización de los asentamientos de población y las dinámicas que generan en su espacio de influencia, al objeto de que la coordinación de la ordenación de los usos del suelo quede garantizada mediante la formulación de Planes Generales de Ordenación intermunicipales.

3. Las determinaciones que son exigibles a las Directrices Regionales, Subregionales y Sectoriales de Ordenación del Territorio se concretarán en los siguientes documentos:

a) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido, los objetivos de la ordenación propuesta y las determinaciones establecidas, así como los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.

b) Estudios y planos de información, a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.

c) Diagnóstico territorial, incluyendo los sistemas de estructuración del territorio.

d) Planos de delimitación de su ámbito espacial.

e) "Normas", "Objetivos" y "Recomendaciones" de ordenación territorial, y expresión gráfica de las mismas, en las que se concretarán los objetivos y estrategias de la política territorial para el ámbito territorial o sectorial de que se trate, tomando como referencia los sistemas de estructuración del territorio. Se contendrán en los planos de ordenación que se consideren necesarios.

Artículo 42. *Determinaciones y documentación de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio.*

Serán aplicables a las Directrices Subregionales las mismas determinaciones y documentación descritas en el artículo anterior para las Directrices Regionales, con las siguientes precisiones:

a) Se señalará su ámbito de actuación, que podrá atender a las siguientes precisiones:

1.ª La delimitación se podrá ajustar a concejos completos o a partes de éstos en función de la configuración geográfica y funcional del territorio.

2.ª La delimitación podrá tener un carácter abstracto en función del alcance de sus determinaciones, salvo para aquellas que tengan carácter de Norma o que, por sus características, requieran la concreción de su ámbito territorial de aplicación.

b) Se deberá justificar la adaptación a las determinaciones de las Directrices Regionales según su grado de vinculación. Asimismo, de producirse desviaciones respecto de determinaciones con carácter de Norma u Objetivo, dicha circunstancia deberá justificarse igualmente, en relación con el diagnóstico particular o la variación de los condicionantes territoriales, indicando en su Memoria:

1.ª Las razones que motivan su inobservancia.

2.ª La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

c) En función de la división del Principado de Asturias en ámbitos geográficos funcionales que, en su caso, lleven a cabo las Directrices Regionales, habrá de ajustarse el ámbito de las Directrices Subregionales, en la medida en la nueva división y las relaciones entre ambos documentos así lo exijan.

d) Para la concreción de las determinaciones de las Directrices Regionales, las Directrices Subregionales podrán señalar criterios para la clasificación de suelo u otras determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 43. *Ámbito de las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio.*

El ámbito espacial de las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio será el que expresamente se establezca, en concordancia con las Directrices Regionales y Subregionales.

CAPÍTULO III**Planes territoriales especiales****Artículo 44. Objetivo general.**

Cuando las Directrices de Ordenación del Territorio consideren necesario por razón de la materia o por suafección territorial 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. A tal fin, se entenderá que el Plan tiene un ámbito supramunicipal cuando:

- a) Afecte territorialmente a más de un concejo.
- b) Las actuaciones que se planifiquen tengan incidencia o interés de ámbito supramunicipal.

Artículo 45. Determinaciones.

1. Los Planes Territoriales Especiales contendrán, de entre las siguientes, las determinaciones precisas para concretar su objeto:

- a) Justificación del ámbito geográfico afectado, con señalamiento del concejo o concejos cuyos términos municipales se incluyen de forma total o parcial.
- b) Justificación del ámbito material sujeto a ordenación.
- c) Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de los sistemas de estructuración territorial y la ordenación del ámbito material afectado.
- d) Definición de los objetivos de la ordenación y líneas de actuación a partir del diagnóstico territorial o sectorial establecido. Serán aplicables a los Planes Territoriales Especiales las mismas condiciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio que se establecen para las Directrices de Ordenación del Territorio.
- e) Justificación de la adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio según su grado de vinculación.
- f) Las determinaciones propias de la ordenación urbanística que se consideren necesarias según el objeto del Plan, incluidas las relativas a la compleción y modificación de las determinaciones de la ordenación general de los concejos establecida por su planeamiento general.
- g) En su caso, establecimiento de reservas para la localización de actividades, equipamientos y servicios, junto a las actuaciones que se consideren necesarias para la cohesión social y territorial del ámbito sujeto a ordenación.
- h) En su caso, señalamiento, localización y reservas de espacio para las infraestructuras básicas del territorio.

2. Los Planes Territoriales Especiales contendrán en todo caso los criterios a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística, señalando aquellas determinaciones que deban ser objeto de adaptación, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultaran incompatibles con el contenido del Plan Territorial Especial, justificando las alteraciones propuestas.

Artículo 46. Documentación.

Los Planes Territoriales Especiales contendrán, de entre los siguientes, los documentos gráficos y escritos necesarios para formalizar el contenido de sus determinaciones:

- a) Memoria explicativa en la que se justifique el ámbito elegido, los criterios de la ordenación propuesta, y los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.
- b) Estudios y planos de información a la escala que se considere adecuada para el correcto reflejo de ésta.
- c) Diagnóstico territorial en el que se concreten los problemas, oportunidades y perspectivas para el ámbito territorial o sectorial de que se trate y su conexión con los sistemas de estructuración del territorio.
- d) Planos de delimitación de su ámbito territorial.
- e) Planos de ordenación a la escala conveniente.
- f) "Normas", "Objetivos" y "Recomendaciones", y expresión gráfica de las mismas, en las que se concretarán los objetivos de la ordenación y líneas de actuación, así como las determinaciones propias de la ordenación urbanística.

g) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias. A la Memoria económica se incorporará el contenido exigible al Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la legislación básica estatal para los casos en que el Plan Territorial comporte cesión de suelos dotacionales públicos a la Administración en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO IV

Catálogo de núcleos rurales del Principado de Asturias

Artículo 47. Determinaciones.

El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Análisis de la génesis de los núcleos rurales en cuanto a su condición de sistema de poblamiento tradicional del Principado de Asturias, los valores que los caracterizan y las transformaciones que les afectan.
- b) Diagnóstico de la situación general de los núcleos rurales por ámbitos territoriales u otros criterios que permitan valorar situaciones homogéneas.
- c) Catalogación de aquellos núcleos rurales que presenten los valores característicos del sistema tradicional de poblamiento y de la integración de este en el entorno, agrupándolos en categorías en función de sus valores.
- d) Criterios y normas para la delimitación y ordenación de los núcleos rurales por el planeamiento general.
- e) Estrategia para cada uno de los núcleos catalogados que defina su integración en el sistema de asentamientos de estructuración del territorio, y las medidas de tratamiento, recuperación y valorización y los criterios para la intervención paisajística y arquitectónica y el tratamiento del espacio público, de acuerdo con los principios de compatibilidad física, complejidad funcional y cohesión social.
- f) Medidas de gestión sobre las intervenciones que se contemplen en la estrategia.
- g) Relaciones con el planeamiento general de los concejos, estableciendo con claridad las determinaciones vigentes o reservadas a este y las que quedan desplazadas por aplicación prevalente de los contenidos del Catálogo.

Artículo 48. Documentación.

El Catálogo contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria explicativa en la que se justifique la catalogación, los criterios de intervención y la integración en el sistema de asentamientos de estructuración del territorio. En particular, se incluirá un apartado en el que se evalúe el impacto de género.
- b) Mapas, planos, esquemas y otra documentación gráfica necesaria para la representación de sus determinaciones.
- c) "Normas", "Objetivos" y "Recomendaciones".
- d) Fichas de catalogación que recojan los criterios de intervención en los núcleos en que se incluyan y, en su caso, propuestas concretas de ordenación de núcleos que, por su singularidad o ejemplaridad, se considere necesario abordar.
- e) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias.

CAPÍTULO V

Programas de actuación territorial

Artículo 49. Objetivo general y determinaciones.

1. Los Programas de Actuación Territorial son instrumentos para la definición de actuaciones concretas de forma coordinada y sistemática, incluyendo obras e instalaciones supramunicipales, a realizar en un determinado ámbito territorial, así como de la forma de financiación y organización de las mismas.

2. Además de las determinaciones legalmente exigibles, los Programas de Actuación Territorial contendrán:

- a) Análisis de su incidencia en los sistemas de estructuración del territorio.

b) Relación con el planeamiento urbanístico vigente, en particular, en cuanto a su conformidad o no con la ordenación urbanística aplicable a los terrenos comprendidos en las actuaciones que integran el contenido del Programa de Actuación Territorial, con la precisión, en su caso, de las previsiones del planeamiento urbanístico que resultarán directamente incompatibles con él.

c) Marco temporal estimado de ejecución de sus previsiones, con justificación de las prioridades, en condiciones que aseguren su viabilidad y efectiva realización.

d) Previsión de un sistema de gestión, seguimiento y control del cumplimiento del Programa.

Artículo 50. *Documentación.*

1. Los Programas de Actuación Territorial estarán integrados por la documentación escrita y gráfica necesaria para justificar la adecuación a sus fines y formalizar el contenido de sus determinaciones, su compatibilidad con los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo y su grado de vinculación para el planeamiento urbanístico, así como los demás contenidos que sean exigibles de conformidad con este reglamento.

2. En particular, deberán contener una Memoria económica en la que se valoren las obras, servicios y actuaciones programadas y se definan los recursos, propios y ajenos, a disposición del organismo responsable de su ejecución para hacer frente al coste total. A la Memoria económica se incorporará el contenido exigible al Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la legislación básica estatal para los casos en que el Plan Territorial comporte cesión de suelos dotacionales públicos a la Administración en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO VI

Formación y aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial vigencia, revisión y modificación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51. *Suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes.*

1. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, en el acuerdo de aprobación inicial de los siguientes instrumentos de ordenación territorial, podrá establecer la suspensión del otorgamiento de licencias y títulos administrativos habilitantes que las sustituyan, conforme a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial de Directrices de Ordenación del Territorio y Planes Territoriales Especiales podrá significar la suspensión para aquellas actuaciones y usos del suelo que, en razón del interés supramunicipal, sean incompatibles con la ordenación territorial propuesta.

b) La aprobación inicial del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias podrá suponer la suspensión de aquellas actividades y usos del suelo contrarios a los valores objeto de protección para los núcleos que se determine en el acuerdo.

2. La suspensión de licencias y títulos habilitantes que las sustituyan no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de dos años, o con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial.

4. Los peticionarios de licencias o títulos habilitantes que las sustituyan solicitados con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de las tasas municipales, si se comprueba que el proyecto para el que se solicitó la licencia o el título se ajustaba a la ordenación territorial vigente en el momento de la presentación de la solicitud, y no es compatible con la que resulte aplicable tras el levantamiento de la suspensión, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. El importe de la indemnización habrá de ser abonado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificadas para adecuarse a las determinaciones de la nueva ordenación en curso. A los efectos de la posible indemnización, no se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios, y se articulará a través

de un expediente contradictorio sometido a las reglas comunes de procedimiento, sin perjuicio de que, de reclamarse otros conceptos, pueda tramitarse acumuladamente en un procedimiento de responsabilidad patrimonial.

2. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el instrumento de ordenación territorial, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

Artículo 52. *Reglas de interpretación aplicables a la documentación.*

1. Las dudas en la interpretación de los instrumentos de ordenación territorial producidas por imprecisiones o por contradicciones entre documentos se resolverán teniendo en cuenta los principios de prevención y de utilización racional y sostenible del territorio, y la prelación entre escalas de documentos, siendo prevalente el plano con mayor detalle.

2. En caso de discrepancias irreductibles entre los distintos documentos se estará a lo dispuesto en el propio instrumento, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en los textos escritos sobre los documentos gráficos.

3. En caso de discrepancias entre documentos de la misma naturaleza, gráficos de similar escala o escritos, se estará al que comporte el régimen de mayor protección y el menor aprovechamiento urbanístico.

SECCIÓN 2.ª DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 53. *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, conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de Directrices Regionales o Subregionales de Ordenación del Territorio, la iniciativa se adoptará a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Cuando se trate de Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio la propuesta corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo previo informe de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tiene la consideración de órgano sustantivo a los efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica de las Directrices de Ordenación del Territorio, y en consecuencia debe integrar los aspectos ambientales en su contenido a través del procedimiento establecido en la legislación sectorial y en este reglamento. Será también competente para el impulso y tramitación de todo el expediente, elevándolo, una vez completado, al órgano que sea competente para, si procede, su aprobación definitiva.

Artículo 54. *Avance.*

1. El Consejo de Gobierno dispondrá que, con anterioridad a la elaboración de las Directrices de Ordenación del Territorio, se someta a información pública previa y consultas de las administraciones afectadas por el plazo de veinte días hábiles un Avance en el que se señalen las prioridades de la futura ordenación, y en el que al menos se describan los objetivos generales y las prioridades referidas a los sistemas de estructuración territorial que se contemplen.

El trámite de información pública previa y consultas será anunciado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias, para que se recojan sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación. Igualmente se dará cumplimiento a las medidas que para impulsar la participación ciudadana regula este reglamento.

2. Conjuntamente con la elaboración del Avance deberá darse inicio al trámite de evaluación ambiental estratégica, de conformidad con la regulación establecida en la legislación ambiental y en este reglamento.

3. Para las modificaciones que no impliquen revisión, no se precisará la elaboración del Avance.

Artículo 55. Aprobación inicial.

1. El Avance, complementado, en su caso, con las modificaciones que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y, en caso de Directrices Sectoriales, la Consejería competente por razón de la materia sectorial decidan introducir a partir de las observaciones presentadas, servirán de base para la elaboración del documento de aprobación de las Directrices, junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico exigido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2. Las Directrices serán presentadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, junto con el Estudio Ambiental Estratégico que se haya elaborado y que formará parte de su documentación.

Artículo 56. Aprobación definitiva.

1. A la vista del resultado del período de información pública, de los informes emitidos, y del resultado del proceso de evaluación ambiental estratégica, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá en el documento las modificaciones precisas, adjuntando a la Memoria de las Directrices un apartado que refleje el resultado de todos estos trámites, y elaborará el documento completo para la aprobación definitiva que se remitirá al órgano ambiental para su incorporación al respectivo expediente de evaluación.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan una variación sustancial de los objetivos planteados en el Avance o cambios significativos en las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio, o a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, y supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes a los documentos que se sujetaron a aprobación inicial, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente a una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos.

3. La documentación completa de las Directrices, incluyendo también la Declaración Ambiental Estratégica, y junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de la Declaración Ambiental Estratégica en el instrumento de ordenación, se incluirá en el expediente de remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias para su dictamen, antes de que lo eleve al Consejo de Gobierno para la aprobación definitiva.

4. A la vista de la propuesta de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto, resolverá sobre la aprobación definitiva de las Directrices y ordenará su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y su notificación a quienes hubieran comparecido durante el período de información pública.

Artículo 57. Procedimiento de revisión y modificación.

1. Cuando sea necesario modificar los sistemas de estructuración territorial definidos en las Directrices de Ordenación del Territorio o alguno de los elementos esenciales definidos en cada sistema, o cuando las modificaciones a introducir afecten directamente a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, se procederá a la revisión de las Directrices, con arreglo al mismo procedimiento establecido para su elaboración y aprobación.

2. Cuando se trate de modificar únicamente alguna de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio que no lleven aparejada alteración sustancial de los elementos esenciales de los sistemas de estructuración territorial en ellas definidos o de las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en su caso, previa solicitud del titular de la Consejería competente por razón de la materia sectorial cuando se trate de Directrices Sectoriales, presentará una propuesta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su aprobación inicial, que será sometida a información pública por el plazo de un mes, y sin más trámites se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. No será preciso elaborar un Avance.

SECCIÓN 3.ª PLANES TERRITORIALES ESPECIALES**Artículo 58. Avance.**

1. El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio dispondrá que con anterioridad a la elaboración de los Planes Territoriales Especiales se someta a información pública previa y

consultas de las administraciones afectadas por el plazo de treinta días hábiles un Avance con las prioridades de la futura ordenación.

2. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tiene la consideración de órgano sustantivo a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los Planes Territoriales Especiales, y en consecuencia debe integrar los aspectos ambientales en su contenido. Será también competente para el impulso y tramitación de todo el expediente.

3. Conjuntamente con la elaboración del Avance deberá darse inicio al trámite de evaluación ambiental estratégica, presentando la solicitud correspondiente al órgano ambiental.

Artículo 59. *Aprobación inicial.*

El Avance, complementado, en su caso, con las modificaciones que proceda introducir a partir de las observaciones presentadas junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico, servirán de base para la elaboración del documento de aprobación inicial del Plan Territorial.

Artículo 60. *Información pública, alegaciones e informes.*

1. Recaída la aprobación inicial los documentos serán sometidos a información pública por un plazo mínimo de un mes, a contar desde la fecha del anuncio oficial. El trámite de información pública será anunciado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y en, al menos, uno de los periódicos de más amplia difusión de Asturias.

2. Al mismo tiempo que se tramita la información pública, se dará traslado a la Delegación del Gobierno en el Principado de Asturias y a las entidades locales que cuenten con planeamiento urbanístico que pueda resultar afectado, con el fin de que puedan formular las observaciones y sugerencias que estimen convenientes durante el plazo de cuarenta y cinco días a partir de la recepción de la solicitud. Transcurrido este plazo sin respuesta, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

3. Concluida la información pública y la audiencia a las Administraciones, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente la documentación completa del Plan Territorial, junto con las alegaciones, sugerencias e informes y la documentación técnica exigible por la legislación ambiental.

4. A la vista de dicha documentación, la Consejería competente en materia de medio ambiente emitirá, en el plazo que señale la legislación propia, la Declaración Ambiental Estratégica.

Artículo 61. *Aprobación definitiva.*

1. A la vista del resultado del período de información pública, de los informes emitidos y de la Declaración Ambiental Estratégica, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo introducirá en el documento las modificaciones precisas, y elaborará el documento para la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial.

2. Cuando las modificaciones introducidas supongan una variación sustancial de los objetivos planteados en el Avance o cambios significativos en las determinaciones referidas a los sistemas de estructuración del territorio o a las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o a las determinaciones propias de la ordenación urbanística, y supongan la adopción de nuevos criterios de ordenación o de gestión que las diferencien de las correspondientes a los documentos que se sujetaron a aprobación inicial, las determinaciones modificadas se someterán nuevamente a una nueva información pública, audiencia y solicitud de nuevos informes de organismos y demás entidades administrativas, por los mismos plazos. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites.

3. Concluidos los trámites previstos en los apartados anteriores, la documentación elaborada, incluyendo la Declaración Ambiental Estratégica, junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de ambas en el instrumento de ordenación, se incluirá en el expediente que se someterá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias para la aprobación definitiva del Plan, ordenando su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* para su entrada en vigor.

4. En todo caso, la Consejería competente notificará el acuerdo de aprobación definitiva a quienes hubieren comparecido durante la información pública y remitirá a los Ayuntamientos copia de la documentación del Plan.

Artículo 62. *Vigencia, revisión y modificación.*

1. La vigencia de los Planes Territoriales Especiales es indefinida.

2. Las revisiones de los Planes Territoriales Especiales seguirán el mismo procedimiento que para su elaboración y aprobación.

3. Para las modificaciones que no impliquen revisión de los objetivos generales, no lleven aparejada alteración sustancial de los elementos esenciales de los sistemas de estructuración territorial o de las condiciones reglamentarias de dichos sistemas, o no alteren las determinaciones propias de la ordenación urbanística establecidas, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo 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.

SECCIÓN 4.ª CATÁLOGO DE NÚCLEOS RURALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Artículo 63. *Elaboración, aprobación y vigencia.*

1. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias será elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la participación de las entidades locales afectadas y la Federación Asturiana de Concejos.

2. El Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias está sujeto al mismo procedimiento de elaboración, revisión y modificación que el establecido para los Planes Territoriales Especiales.

3. La vigencia del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias es indefinida.

SECCIÓN 5.ª PROGRAMAS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL

Artículo 64. *Elaboración y aprobación.*

1. El Programa de Actuación Territorial, junto con su Estudio Ambiental Estratégico, será remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a fin de que ésta los someta a un periodo de información pública y audiencia a las Administraciones públicas de un mes cuarenta y cinco de duración que se anunciará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

2. Concluida la información pública la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias:

a) Remitirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente el Estudio Ambiental Estratégico y las alegaciones a él presentadas para que la Consejería emita, en el plazo que señale la legislación propia, la Declaración Ambiental Estratégica.

b) Incorporará al expediente la documentación elaborada, incluyendo la Declaración Ambiental Estratégica, junto con el documento que refleje cómo se ha realizado la integración de ambas en el Programa de Actuación Territorial, antes de remisión para su propio dictamen.

c) En el plazo de un mes, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias emitirá informe sobre el trámite de información pública e institucional y, propondrá al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la elevación del expediente completo al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Artículo 65. *Vigencia y revisión.*

La revisión de los Programas de Actuación Territorial se ajustará al mismo procedimiento de su elaboración y aprobación.

SECCIÓN 6.ª EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Artículo 66. Órgano ambiental y órgano sustantivo.

1. Se considera órgano ambiental el órgano de la Administración del Principado de Asturias competente para la evaluación ambiental de planes o programas.

2. Se considera órgano sustantivo el órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 67. Inicio del trámite.

Con el fin de integrar los aspectos ambientales en la preparación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental una solicitud de inicio del trámite ambiental en el momento en que se haya formado un borrador inicial conteniendo los objetivos generales de la futura ordenación. En los supuestos en que la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística contemple la formulación de un Avance o de un Documento de Prioridades, serán estos los documentos que tengan la consideración de borrador inicial.

CAPÍTULO VII**Planes generales de ordenación****SECCIÓN 1.ª OBJETIVOS Y DETERMINACIONES****Artículo 68. Objetivos generales.**

En el marco de los principios generales de la ordenación territorial y urbanística, y en particular, del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, los Planes Generales de Ordenación tendrán como objetivos generales:

a) Optar por el modelo de ordenación que aseguren la funcionalidad y puesta en valor de los asentamientos de población existentes en el concejo. Atenderán a su conservación, cualificación, reequipamiento, mejora urbana y adecuada inserción en el sistema de asentamientos de estructuración territorial, favoreciendo su recuperación y la reutilización de sus tejidos urbanos consolidados frente a la nueva expansión, de conformidad con los condicionantes establecidos en este reglamento. Mantendrán en lo sustancial las tipologías y edificabilidad preexistentes en el suelo urbano consolidado, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo. Igualmente, y en su caso, integrarán los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, de manera que se fomente la continuidad de las tramas urbanas frente al crecimiento disperso.

b) Favorecer la conservación de las formas tradicionales de asentamientos de la población en el territorio y su integración en el sistema de asentamientos de estructuración territorial.

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 y los sistemas estructurantes del territorio, reforzando su papel de focos de atracción de actividades turísticas y culturales, siempre que no se ponga en riesgo su conservación.

d) Preservar los espacios abiertos de interés natural, agrario, forestal o paisajístico relevantes para el concejo o que la ordenación territorial no haya llegado a proteger, favoreciendo y potenciando su integración en el sistema de espacios abiertos de estructuración territorial y en los sistemas generales urbanísticos.

e) Establecer medidas para reducir el riesgo de inicio y propagación de incendios en la interfaz urbano-forestal.

f) 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 la cohesión social.

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

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

Artículo 69. Determinaciones.

1. Las determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación deben desarrollarse con arreglo a los principios de máxima sencillez, inteligibilidad, coherencia y proporcionalidad en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, su pertenencia a áreas funcionales supramunicipales o por contar con valores singulares relativos a los sistemas de estructuración territorial establecidos en los instrumentos de ordenación del territorio.

2. Para la concreción de sus objetivos, los Planes Generales de Ordenación contarán con las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones relativas a la ordenación general:

- 1.ª Determinaciones de carácter general.
- 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable
- 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado
- 4.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.

b) Determinaciones relativas a la ordenación detallada:

- 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado.
- 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado.
- 3.ª Determinaciones de carácter específico, potestativas, para el suelo urbanizable sectorizado.

SECCIÓN 2.ª DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN GENERAL

Subsección 1.ª Determinaciones de carácter general

Artículo 70. Determinaciones.

1. Para todo el concejo o concejos incluidos en su ámbito espacial, el Plan General de Ordenación señalará las determinaciones de carácter general relativas a la ordenación general de conformidad con la regulación establecida en el apartado 2 del artículo 59 del TROTU, completada con lo que se establece en esta subsección.

2. En su caso, señalará las actuaciones sobre el suelo urbano destinadas a resolver situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, así como las intervenciones precisas sobre los tejidos urbanos existentes, dando prioridad a las actuaciones en los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrutilizados, de conformidad con los criterios que concretan el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en este reglamento y la legislación básica estatal en la materia. En la Memoria del Plan General deberán analizarse y justificarse específicamente las actuaciones previstas.

Artículo 71. Estructura general y orgánica del territorio municipal y reservas para sistemas generales.

1. La estructura general y orgánica del territorio a nivel municipal se establecerá tomando como referencia los sistemas de estructuración del territorio que dejen establecidos los instrumentos de ordenación territorial, y, en cualquier caso, conforme al régimen y condiciones establecidas en este reglamento para dichos sistemas.

2. La estructura estará integrada por los siguientes elementos determinantes del desarrollo urbano, de conformidad con los principios de máxima sencillez, inteligibilidad y proporcionalidad, según la caracterización del concejo o concejos:

a) La distribución general de los usos en el territorio y sus relaciones funcionales, en especial en lo relativo a:

- 1.ª Las centralidades urbanas y territoriales existentes y previstas, especialmente las de carácter comercial o que supongan grandes afluencias de la población.
- 2.ª El asentamiento de los usos residenciales y productivos.
- 3.ª La integración de las áreas de interés y los elementos valiosos del territorio en la trama urbana.

b) Los sistemas generales, con la distribución siguiente:

1.ª El sistema general de vías públicas de comunicación y sus zonas de protección se diseñará de manera que permita el desarrollo de los sistemas de transporte público, así como la intermodalidad entre sus distintas formas y de éstas con el vehículo particular para reducir el tráfico motorizado.

2.ª El sistema general de equipamientos debe estar integrado, de forma jerarquizada según el ámbito de prestación del servicio, por las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos o religiosos, sin perjuicio de las reservas dotacionales establecidas en este reglamento, así como de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios. Se diseñará de modo que se facilite a la población su acceso en relación con los sistemas de transporte colectivo y los recorridos peatonales y ciclistas.

3.ª El sistema de servicios urbanos debe diseñarse para facilitar su funcionalidad y su futura expansión, coordinando su ejecución y persiguiendo su menor impacto visual y ambiental.

4.ª El sistema general de zonas verdes se localizará y diseñará procurando la formación de redes conectadas por recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la transición con el medio rural y su adecuado soleamiento y garantizando el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

5.ª El sistema general de espacios libres destinados a áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo, en sectores con uso predominante residencial, se distribuirán en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales.

Asimismo, en este sistema general se incluirán los terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo no urbanizable con arreglo a la legislación sectorial o territorial y urbanística, sea conveniente calificarlos como sistema general a efectos de su obtención para el uso público y su integración en la red de dotaciones urbanísticas públicas cuando presten servicios ambientales o culturales especialmente significativos, y así resulte acreditado en la Memoria del Plan General.

Cuando el Plan General lo justifique expresamente en su Memoria, el sistema general de espacios libres, según la caracterización del concejo y las determinaciones del sistema de espacios abiertos de estructuración territorial así como las condiciones de los mismos que deja establecidas este reglamento, podrá entenderse como un sistema complementario del sistema general de zonas verdes, en especial en lo relativo al cumplimiento del estándar legalmente definido. Su localización y diseño responderá a los mismos criterios establecidos en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe.

3. El Plan General de Ordenación, establecerá la reserva de suelo para los sistemas generales con arreglo a los siguientes criterios:

a) El sistema de comunicaciones, de servicios urbanos y de espacios libres, en la proporción adecuada y justificada a las necesidades y demandas sociales, debiendo quedar así acreditado en la Memoria.

b) El sistema de zonas verdes, en una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos en el horizonte del Plan.

c) El sistema de equipamientos, dimensionados en consideración a lo que justificadamente requieran las demandas urbanísticas y territoriales existentes, respetando en todo caso una proporción no inferior a los 5 metros cuadrados de suelo por habitante potencial de los previstos al horizonte del Plan, debiendo quedar así acreditado en la Memoria.

4. Los sistemas generales han de situarse en alguna clase de suelo de las definidas en la legislación territorial y urbanística, sin que su delimitación pueda interpretarse como una clase distinta de suelo.

5. Para las dotaciones supramunicipales que formen parte de los sistemas de estructuración territorial el Plan General de Ordenación podrá, en los casos en que su destino sea público, considerar dichas dotaciones supramunicipales como sistemas generales propios del concejo o del espacio supramunicipal ordenado, a los efectos de su obtención por alguno de los procedimientos de gestión urbanística.

Artículo 72. *Clasificación y calificación de suelo.*

1. El Plan General de Ordenación incluirá todos los terrenos del concejo o concejos en alguna de las clases o categorías establecidas en la Ley y desarrolladas en este reglamento, con expresión de las superficies asignadas a cada una de ellas.

2. El Plan General de Ordenación calificará, de conformidad con los principios de máxima sencillez, inteligibilidad y proporcionalidad, según la caracterización propia del concejo, cada una de las clases y categorías de suelo con el siguiente alcance mínimo:

- a) En suelo urbano, mediante la asignación pormenorizada de usos, su intensidad y las tipologías edificatorias.
- b) En suelo urbanizable sectorizado, mediante la asignación de usos predominantes y su intensidad.
- c) En suelo urbanizable sectorizado que el Plan General de Ordenación ordene potestativamente, la calificación tendrá el mismo alcance que para el suelo urbano.
- d) En suelo urbanizable no sectorizado, mediante la indicación de usos acordes con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y con la estructura general y orgánica del mismo.
- e) En suelo no urbanizable, mediante la definición del régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos, así como, en su caso, mediante el señalamiento de las condiciones de ocupación y los parámetros que definan las actuaciones teniendo en cuenta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y la estructura general y orgánica del mismo.

Artículo 73. Delimitación de áreas de interés.

1. El Plan General de Ordenación o, en relación al suelo no urbanizable, el Plan Especial, podrá delimitar, a los efectos del desarrollo de las actuaciones previstas en el epígrafe c) del apartado 2 del artículo 59 del TROU, áreas o ámbitos espaciales de interés, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Existencia de núcleos y asentamientos de población históricos tradicionales, en cualquier clase de suelo, con presencia de construcciones, edificaciones o elementos inmuebles con independencia de que tengan la condición de Bien de Interés Cultural, se encuentren incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias o en el Catálogo urbanístico, y que requieran actuaciones de transformación urbanística o edificatoria por razones singulares de especial relevancia socio-económica.
- b) Existencia de otras áreas de interés por sus valores ambientales, agrarios, forestales, paisajísticos o culturales.

2. Respecto de estas áreas, el Plan General de Ordenación señalará su conexión con los sistemas de estructuración territorial, en particular, con el sistema de asentamientos de población y de espacios libres, y las condiciones bajo las que pueden realizarse las distintas actuaciones sobre el medio urbano o rural de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal en la materia, en este reglamento y en la legislación sectorial, así como los criterios para que dichas actuaciones armonicen y sean coherentes con el resto de las determinaciones y documentos del Plan General y del Catálogo urbanístico.

La Memoria del Plan justificará expresamente todos estos extremos, así como las circunstancias que determinen la delimitación del área de interés justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación.

Artículo 74. Áreas afectadas por la declaración de Bienes de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

En la delimitación de las áreas afectadas por las declaraciones de Bienes de Interés Cultural o la inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, el Plan General de Ordenación, en función de la complejidad urbanística del concejo, podrá optar entre:

- a) Delimitar el ámbito sobre el que deba realizarse un Plan Especial de protección del mismo y señalar los objetivos y determinaciones que este debe contener, ajustándose en ambos casos a lo que establece la legislación de patrimonio cultural.
- b) Incluir entre sus determinaciones las propias de un Plan Especial de protección de modo que haga innecesaria la elaboración posterior de otro instrumento de planeamiento urbanístico.
- c) Desarrollar a través del Catálogo Urbanístico la protección de los mismos, cuando las características de los bienes afectados por la delimitación no conformen áreas de interés que requieran un tratamiento urbanístico unitario, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 75. Delimitación de áreas de prevención.

1. El Plan General de Ordenación delimitará áreas de prevención sobre aquellos espacios que presenten un manifiesto riesgo natural o tecnológico, incluido el de inundación, incendios, erosión, desprendimientos, accidentes graves, o cualquier otro de esta naturaleza.

2. Al margen de la sujeción de dichas áreas al régimen que se establezca con arreglo a su legislación específica, el Plan General de Ordenación las incluirá en la categoría de suelo no urbanizable más apropiada en aquellos casos en los que dichos riesgos sean incompatibles con la urbanización, salvo que se trate de terrenos que por su integración en la malla urbana tengan la condición de suelo urbano.

3. El Plan General de Ordenación considerará las servidumbres y limitaciones que sobre los terrenos colindantes se deriven de las pertenencias de dominio público para, en su caso, incluirlos en alguna categoría de suelo no urbanizable si se considera que la protección del demanio, de conformidad con su legislación específica, es incompatible con las actuaciones urbanísticas previstas para el suelo urbano o urbanizable.

Artículo 76. *Carácter de las dotaciones urbanísticas.*

1. El Plan General de Ordenación, sin perjuicio de las reservas de suelo dotacional público para sistemas generales y locales que se regulan en este reglamento, tendrá que definir el carácter de las dotaciones urbanísticas que se establezcan conforme a las siguientes reglas:

a) Los sistemas generales son siempre de dominio público. No obstante, las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo que conforman el sistema general de servicios urbanos podrán discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

b) Para los sistemas locales que, en su caso, se localicen en suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación señalará el carácter público o privado y su identificación a los efectos de la obtención del suelo mediante expropiación u ocupación directa.

c) Para los sistemas locales en suelo urbano no consolidado, el Plan General señalará su carácter público o privado, así como su identificación y régimen previsto a los efectos de la obtención del suelo.

d) Para los sistemas locales en suelo urbanizable sectorizado para el que el Plan General opte por establecer la ordenación detallada, señalará el carácter público o privado de los mismos.

2. El planeamiento podrá constituir complejos inmobiliarios urbanísticos conjuntando usos dotacionales de dominio público con usos lucrativos de dominio privado en la misma edificación, en los términos establecidos para ello en el artículo 59.2.h) del TROTU y en la legislación estatal vigente y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Compatibilidad social entre los usos públicos y privados que lo conformen.

b) Compatibilidad funcional entre sus disposiciones constructivas.

c) En el caso de la incorporación de un uso lucrativo a uno dotacional preexistente, satisfacción de las cargas y deberes urbanísticos derivados de la actuación dotacional, en los términos establecidos en este reglamento.

Artículo 77. *Determinaciones relativas al uso industrial.*

1. El Plan General de Ordenación definirá el uso industrial de los terrenos en los términos establecidos en el artículo 64.1 del TROTU y señalará los criterios de implantación, en particular, de manera que se impida la proliferación de industrias aisladas en el suelo no urbanizable.

2. Con independencia de lo dispuesto para suelo urbano no consolidado y para suelo urbanizable sectorizado sobre los estándares de los sistemas locales, el Plan General de Ordenación podrá concretar, al menos, las siguientes determinaciones en relación con las dotaciones urbanísticas públicas:

a) Parámetros de ponderación en relación con la superficie que permitan computar como plazas de aparcamiento espacios de maniobra y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

b) Proporción concreta de cada sistema local de equipamientos y de zonas verdes en el marco de la reserva total establecida en este reglamento, o remisión de su concreción al planeamiento de desarrollo.

c) En áreas industriales de superficie inferior a 1 hectárea, el Plan General podrá justificadamente, fijar porcentajes distintos a los establecidos en este reglamento, siempre que se cubran las necesidades del área.

d) Circunstancias y criterios de ponderación que permitan destinar parte de la superficie computable como sistema local de equipamientos a espacios de aparcamiento general al servicio del conjunto del área industrial.

Artículo 78. Determinaciones relativas al uso terciario comercial y de servicios.

1. Las reservas que el Plan General de Ordenación realice para el uso terciario comercial y de servicios, de conformidad con lo establecido en la legislación territorial y urbanística, se dimensionarán en función de la población actual y potencial prevista por el Plan, y se diferenciarán en:

a) Reservas de carácter general para la implantación de grandes centros comerciales de titularidad privada sobre el territorio, a tenor de las previsiones o, en su caso, criterios de implantación que hayan de ser considerados por el planeamiento urbanístico que concrete las necesidades futuras no previstas.

b) Reservas de carácter local de titularidad privada para los ámbitos de planeamiento de desarrollo, con la finalidad de generar una adecuada mezcla de usos que garantice la vitalidad de las tramas urbanas y la satisfacción de las demandas sociales del sector servicios, especialmente en las áreas residenciales.

2. Cuando el Plan General de Ordenación establezca ámbitos para el desarrollo de usos terciarios comerciales y de servicios de gran afluencia de población, identificará los sistemas generales que deben crearse, o los refuerzos necesarios de los existentes, para que se computen como deberes de urbanización de los promotores de la actuación.

Artículo 79. Otras determinaciones de carácter general.

1. El Plan General de Ordenación deberá establecer determinaciones para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, con el grado de precisión que exija la clase y categoría de suelo en la que se incluyan los terrenos con las siguientes prevenciones:

a) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, se mantendrá en vigor el instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolo como planeamiento asumido.

b) Se podrán efectuar cambios que afecten a la ordenación general y detallada, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan en los términos establecidos en la legislación estatal vigente.

2. El Plan General de Ordenación Urbana puede señalar, también, otras determinaciones de carácter global, tales como:

a) Delimitación de ámbitos sobre los que es precisa la formulación de una figura de planeamiento de desarrollo o complementarios de la ordenación urbanística.

b) Imposición de condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

c) Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas.

Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo no urbanizable

Artículo 80. Regulación general.

1. Para cada una de las categorías, el Plan General de Ordenación establecerá respecto de los usos del suelo y de las edificaciones o instalaciones:

a) Los que tienen la condición de permitidos, señalando sus condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.

b) Los que tienen la condición de autorizables, señalando sus condiciones urbanísticas y, en su caso, de la edificación o instalación.

c) Los usos incompatibles y las condiciones que posibilitarían su consideración como uso autorizable.

d) Los usos prohibidos.

2. Asimismo, el Plan General de Ordenación tendrá que identificar aquellos ámbitos del suelo no urbanizable que conforman sistemas asturianos de asentamiento de la población y que deberán englobarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Núcleos rurales.

- b) Otras áreas de poblamiento del territorio asturiano, dentro de la categoría de suelo no urbanizable de interés.
- c) Los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas.

3. En su caso, cuando se den las circunstancias legal y reglamentariamente establecidas, el Plan General de Ordenación podrá incluir en áreas de interés todas o alguna de estas categorías previstas en el apartado anterior.

Artículo 81. Requisitos para la delimitación de los núcleos rurales.

1. El Plan General de Ordenación concretará los requisitos necesarios para que un asentamiento de población pueda ser clasificado como núcleo rural de conformidad con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo.

2. En defecto de determinaciones específicas en los instrumentos de ordenación del territorio de carácter normativo, deberá atenderse a los siguientes requisitos, de conformidad en todo caso con las previsiones del artículo 138 del TROTU y de este reglamento:

a) Habrá de contar con un mínimo de cinco viviendas cuya relación de distancias garantice la unidad funcional del asentamiento, que habrá de ser precisada por el Plan General de Ordenación.

b) En su delimitación se analizarán las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garantizar la adecuada integración del núcleo en su entorno.

c) En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá justificar que el incremento del aprovechamiento urbanístico permitido, medido como el número de nuevas viviendas susceptibles de ubicarse en la ampliación que en su caso se proponga, es igual o inferior al número de viviendas existentes en el núcleo original.

En defecto de determinación expresa en el planeamiento, el número de nuevas viviendas se calculará dividiendo la superficie propuesta como ampliación del núcleo original, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima establecida a los efectos de parcelación, con las limitaciones contempladas en este reglamento respecto al número máximo de predios resultantes por parcela original.

d) En su delimitación el Plan General de Ordenación deberá indicar en qué circunstancias de agotamiento puede contemplarse el cambio de clasificación del suelo para pasar a tener clasificación de suelo urbano, en cuyo caso se exigirá revisión parcial del Plan General. Igualmente podrá indicar las circunstancias en las que se permitirá la ampliación de su delimitación mediante la tramitación de una modificación puntual.

3. A los efectos de establecer el régimen de distancias y limitaciones en obras, instalaciones y edificaciones en el entorno de las carreteras que circulen a lo largo de los mismos, 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 para la definición por el Plan General de Ordenación de una línea límite de la edificación. Cuando se trate de carreteras autonómicas, habrá de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras.

4. En su delimitación se estará a lo dispuesto por la Consejería competente en materia forestal respecto a las distancias de seguridad necesarias para prevenir la propagación de incendios.

Artículo 82. Condiciones generales de la edificación en los núcleos rurales.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 138 del TROTU y en función de la caracterización general del núcleo y sus conexiones con el sistema de asentamientos de estructuración del territorio, el Plan General establecerá al menos las siguientes condiciones de edificación y parcelación, salvo que se justifique expresamente en la Memoria las especialidades que concurran y que lo hagan físicamente inviable o lo imposibiliten:

a) La superficie de suelo 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. 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.

b) La superficie construida máxima sobre rasante de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruple de la asignada para la vivienda, estableciéndose para esta un módulo máximo de 300 metros cuadrados construidos, respetando en todo caso la relación entre este módulo y la superficie de suelo establecida como mínima a efectos de edificación. En el módulo establecido para vivienda se entenderán incluidas todas las construcciones

auxiliares vinculadas a la misma. Dentro de un mismo edificio podrán convivir el uso de vivienda y otros usos compatibles con el mismo, aplicándose las limitaciones de superficie edificable establecidas en este apartado para cada uno de los usos y el conjunto de ellos.

El límite máximo de superficie construida señalado en este apartado para usos distintos al residencial no será de aplicación en las edificaciones destinadas a albergar usos ganaderos o dotacionales públicos.

En el caso de parcelas no procedentes de segregación cuya superficie sea superior al doble de la establecida como mínima a efectos de parcelación, la superficie construida máxima para el uso de vivienda se podrá elevar hasta 500 m², en las mismas condiciones señaladas en el párrafo anterior.

c) El frente mínimo a viario o caminos públicos, que será obligado para otorgar a una parcela la condición de edificable.

d) La distancia de los cierres al borde de caminos y al eje de éstos. Los terrenos exteriores a los cierres serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento. En defecto de determinación expresa del planeamiento, estas distancias serán de cuatro metros al eje y un metro al borde.

El Plan General podrá establecer motivadamente distancias inferiores a las señaladas en párrafo anterior siempre que concurren circunstancias singulares de implantación o configuración de las edificaciones o de cierres tradicionales existentes que las hagan merecedoras de protección.

e) Los retranqueos a linderos necesarios para preservar la disposición aislada de la vivienda dentro de la parcela edificable, que no podrán ser inferiores a los tres metros, salvo en los casos en que expresamente se reconozca la posibilidad de alineación a camino público o adosamiento a colindantes con la regulación que al efecto se establezca en el Plan, en función de la caracterización del núcleo. Con carácter general, la vivienda será de tipología unifamiliar, salvo que comporten la recuperación de edificios preexistentes de especial interés.

f) Las condiciones en las que se permitirá la construcción de varias viviendas sobre una única parcela, sin que en ningún caso se pueda superar el número de 6 viviendas por parcela originaria, entendiéndose por tal la existente en la fecha de aprobación inicial del planeamiento general, y respetando en todo caso la relación entre el número de viviendas y la superficie establecida como mínima a los efectos de parcelación, así como las características morfológicas de la implantación de la edificación tradicional en el núcleo.

g) El número máximo de segregaciones por parcela originaria, con un máximo de seis, teniendo en cuenta que la parcela bruta mínima resultante no podrá ser inferior a 1.000 metros cuadrados, salvo que se justifique la existencia de otras unidades de superficie tradicionales menores, relacionadas con la formación del núcleo rural. Esta justificación requiere que más de la mitad de las construcciones tradicionales existentes se encuentren ocupando parcelas de superficie inferior.

2. Previa justificación del interés público, el Plan General podrá concretar las características de las actuaciones en que, mediante convenio y, en su caso, y solo cuando la complejidad urbanística de la ordenación previamente justificada requiera tramitar un Plan Especial, pueden plantearse:

a) Aperturas de nuevos viarios que habrán de conectar los viarios públicos existentes. El viario nuevo habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

b) La ordenación conjunta de varias fincas, en cuyo caso se deberá respetar la configuración tradicional del núcleo y su modelo de división parcelaria. El número de parcelas resultantes de la ordenación no superará al que se obtendría aplicando el parámetro de parcela mínima a cada una de las parcelas originales.

En ambos casos el Plan General señalará el porcentaje de suelo que será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento con destino a zonas verdes, espacios libres o equipamientos al servicio del núcleo rural.

3. A los efectos del derribo de construcciones ya existentes de conformidad con el artículo 138 del TROTU, se entiende por rehabilitación desproporcionadamente onerosa aquella cuyo coste supere los límites del deber legal de conservación.

Artículo 83. Otras áreas de poblamiento.

1. El Plan General de Ordenación podrá definir en suelo no urbanizable de interés, y de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación del territorio respecto del sistema de asentamientos de estructuración territorial y, en cualquier caso, conforme al régimen y condiciones establecidas en este reglamento, áreas en las que se localicen asentamientos de población que no puedan ser considerados como núcleo rural por no alcanzar los requisitos establecidos para éstos.

2. En estas áreas, el Plan General de Ordenación podrá permitir usos edificatorios destinados a vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas en las que el Plan General permita la implantación de usos residenciales vinculados a explotaciones agropecuarias, la vivienda se situará en una parcela en la que ya exista la explotación o que la actuación contemple las dos edificaciones. Las posibilidades edificatorias están supeditadas en cualquier caso a que el promotor de obtenga la autorización o certificación del organismo competente en materia de agricultura o ganadería acreditativa de los siguientes extremos:

1.º Que la explotación y las actividades vinculadas con la misma constituyan su ocupación principal, n los términos establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

2.º Que el promotor está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

3.º Que las características de la actividad justifiquen la necesidad de ubicar la vivienda en sus proximidades.

b) En los casos previstos en la letra anterior, la superficie mínima de parcela rústica en la que se sitúe la edificación no será inferior a la unidad mínima de cultivo o a la existente inferior cuando se haya efectuado concentración parcelaria. Esta superficie mínima, que podrá ser incrementada por el Plan, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la correspondiente autorización, la cual formará parte necesaria de la explotación agropecuaria, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en este mismo párrafo.

c) Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial a las que se refiere la letra a) de este apartado quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agropecuaria, o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de quince años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos agrícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

d) En aquellas zonas que el Plan General identifique motivadamente y en las condiciones que este determine, se admitirá la implantación de usos residenciales no vinculados a explotación agraria, siempre que se garantice que no existe la posibilidad de formación de núcleos de población. A estos efectos, el Plan General establecerá la superficie mínima de parcela edificable y el régimen de distancias exigible respecto a otras viviendas que integren el asentamiento de población. En ningún caso se autorizará la realización de parcelaciones urbanísticas.

e) Igualmente, en las áreas o categorías de suelo no urbanizable de interés que el Plan General de Ordenación determine se podrá permitir la ampliación de las edificaciones destinadas a vivienda que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de su construcción. Fuera de estas áreas o categorías únicamente se considerará autorizable la ampliación de viviendas integradas en explotación agropecuaria.

3. Las dotaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso a la vivienda deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección del sistema peculiar de poblamiento del territorio asturiano y respetando las normas de protección del suelo no urbanizable de interés.

4. La autorización de los usos residenciales a los que se refiere este artículo y el siguiente estará condicionada al cumplimiento de las distancias de seguridad establecidas para la prevención contra incendios por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 84. Quintanas tradicionales asturianas.

1. El Plan General de Ordenación señalará los criterios para identificar las quintanas tradicionales, entendidas estas como la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a estas.

2. Respecto de los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas en suelo no urbanizable de interés o de especial protección, el Plan General establecerá:

a) La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las preexistentes que no podrá ser superior a quince metros. El Plan determinará también la tipología edificatoria tradicional a la que deberán adaptarse estas viviendas, en los términos en que esté definida para los núcleos rurales.

b) Las nuevas construcciones susceptibles de autorización solo podrán consistir en las edificaciones agrarias o ganaderas necesarias para garantizar la continuidad de la explotación y una vivienda unifamiliar, agotándose con esta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional.

c) La implantación de la nueva vivienda vinculada a la quinta se podrá realizar mediante la rehabilitación y cambio de uso de una edificación existente, permitiéndose la ampliación hasta el máximo establecido en este reglamento como módulo de vivienda, o mediante una construcción de nueva planta.

d) En suelo no urbanizable de especial protección la implantación de una nueva vivienda solo se podrá autorizar si existe una vinculación agraria del promotor de la misma en los términos establecidos en el artículo anterior de este reglamento. En suelo no urbanizable de interés se podrá considerar autorizable la construcción de una nueva vivienda cuando se acredite la vinculación agropecuaria actual o pasada del titular de la explotación y su vinculación por razón de parentesco con el promotor de la misma.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable

Artículo 85. Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado.

1. En suelo urbanizable sectorizado el Plan General de Ordenación establecerá las siguientes determinaciones, relativas a la ordenación general:

- a) Delimitación de sectores.
- b) En su caso, delimitación de sectores de urbanización prioritaria.
- c) Usos predominantes.
- d) Edificabilidad y densidad.
- e) Aprovechamiento urbanístico medio.
- f) Ámbitos de gestión.
- g) Sistemas generales.
- h) Sistemas locales.
- i) Reservas para viviendas protegidas.

Artículo 86. Delimitación de sectores.

1. En los ámbitos que, justificadamente, estime convenientes para satisfacer las necesidades de suelo del concejo, el Plan General de Ordenación procederá a la delimitación de sectores para su ordenación detallada mediante Planes Parciales, atendiendo a las siguientes reglas:

a) La delimitación podrá abarcar la totalidad o una parte del suelo urbanizable, en cuyo caso el Plan General de Ordenación establecerá las determinaciones previstas para el suelo urbanizable no sectorizado.

b) Los ámbitos resultantes de la sectorización han de tener entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan General con criterios de racionalidad, proporcionalidad, cohesión social, calidad urbanística y eficiencia ambiental.

c) Los terrenos que conforman cada sector habrán de ser continuos salvo que se adscriban a ellos terrenos destinados a sistemas generales.

d) Para su delimitación se tomará como límites preferentes los sistemas generales, los sistemas de estructuración territorial, el dominio público o los elementos geográficos dominantes.

e) Los sectores de uso predominante residencial se localizarán en contigüidad con el suelo urbano, salvo que la orografía, los elementos geográficos y la integración en la estructura general y orgánica del territorio lo dificulten. No obstante, con carácter excepcional, se podrán delimitar sectores aislados de suelo urbanizable de uso predominante residencial cuando se trate de ámbitos servidos previa o simultáneamente por servicios de transporte público y tengan una conexión suficiente con el entramado urbanístico ya existente.

2. Podrá contemplarse también la posibilidad de subdivisión de los sectores siempre que los espacios resultantes reúnan los requisitos señalados en los epígrafes b), c) y d) del apartado anterior.

Artículo 87. Sectores de urbanización prioritaria.

1. Al objeto de resolver déficit comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios el Plan General de Ordenación declarará los sectores de suelo urbanizable que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Deberá motivarse expresamente en la Memoria del Plan General las razones que justifiquen la declaración de este tipo de sectores. La justificación podrá basarse, entre otros, en los siguientes motivos:

a) La mayor o menor divergencia entre los precios medios de vivienda libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

b) Los precios de repercusión del suelo de tipo industrial o de otros usos que se estimen necesarios.

2. Cuando el uso predominante sea el residencial, el porcentaje de reserva fijado en el epígrafe c) del artículo 62 del TROTU para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, la vivienda protegida concertada con precio limitado oficialmente, o cualquier otra categoría de protección que se pueda crear en el futuro, tendrá el carácter de mínimo y, por tanto, podrá ser elevado por el Plan General de Ordenación o por el Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, y en él se incluirán los terrenos en los que haya de situarse al aprovechamiento no susceptible de apropiación por los particulares. Dicho porcentaje de suelo podrá delimitarse y calificarse a tal fin en los planos de ordenación correspondientes.

3. La declaración de un sector de suelo urbanizable como de urbanización prioritaria supone la sujeción de este al régimen de gestión establecido para el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario.

Artículo 88. *Parámetros relativos a los usos, edificabilidad, densidad y aprovechamiento y gestión.*

1. Para cada uno de los sectores que delimite, el Plan General de Ordenación procederá a la asignación del uso global predominante que podrá compatibilizarse con usos complementarios o pormenorizados, pudiendo éstos fijarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y de las dotaciones urbanísticas públicas.

2. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación fijará la edificabilidad lucrativa máxima en función de los siguientes criterios:

a) La edificabilidad será similar a la de los suelos urbanos localizados en el entorno próximo al sector y a la de concejos con parecida dinámica urbanística.

b) La edificabilidad deberá ser adecuada para generar reservas eficientes para los sistemas locales de equipamientos y zonas verdes que garanticen una adecuada calidad de vida y una mezcla de usos que favorezca la vitalidad de la trama urbana.

c) La edificabilidad se asignará mediante un coeficiente que establezca relación entre los metros cuadrados de techo construibles por metro cuadrado de superficie de suelo.

d) Para el cálculo de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie del sector, sin considerar la perteneciente a sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de su gestión.

3. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores, en los sectores cuyo uso predominante sea el residencial se atenderá a los siguientes criterios:

a) La densidad de viviendas se adecuará a la del entorno próximo para la mejor integración en el espacio urbano colindante y, en su caso, en el medio natural próximo.

b) Se atenderá a la búsqueda de densidades que racionalicen el consumo de suelo y contribuyan a atenuar la movilidad en vehículo particular.

c) Se conjugará la edificabilidad, la densidad y las tipologías edificatorias para mejorar la calidad del espacio urbano.

4. Conforme a los criterios señalados en los dos apartados anteriores, y en caso de su incumplimiento, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá proponer la variación de las edificabilidades y las densidades establecidas, de forma motivada y siempre que determine una mejor satisfacción del interés público.

5. Para cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación señalará el aprovechamiento medio máximo que corresponda, que no podrá ser superado por el que resulte de las condiciones que regule el Plan Parcial.

6. En los sectores en que el Plan General lo justifique, podrá dividir el sector en varios polígonos o unidades de actuación, indicando el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos.

Artículo 89. *Sistemas generales en suelo urbanizable.*

1. El Plan General de Ordenación señalará los criterios para el desarrollo de los sistemas generales que, en su caso, decida gestionar conjuntamente con el suelo urbanizable. A tal fin el Plan General de Ordenación podrá optar entre:

a) Incluir de manera proporcionada y coherente superficies de suelo de sistemas generales en los sectores cuyas localizaciones sean colindantes.

b) Adscribir de manera proporcionada y coherente, superficies de suelo concretas de sistemas generales a los sectores, señalando localización, límites, superficie y demás características, de modo que se garantice un orden de prioridades conforme a la programación del Plan General de Ordenación. En el caso de que el sistema general adscrito se localice en posición alejada y de manera aislada en el suelo no urbanizable, el Plan deberá ponderar la superficie de los mismos en función de coeficientes de homogeneización derivados de la relación existente entre los valores que correspondan a cada una de las clasificaciones, aplicando los criterios de valoración del suelo establecidos en la legislación estatal, coeficientes que habrán de ser tenidos en cuenta en el Plan Parcial que desarrolle la actuación urbanizadora.

2. En el resto de suelo de sistemas generales para los que el Plan General no prevea su gestión conjunta con el suelo urbano o urbanizable, se procederá su obtención por expropiación u ocupación directa.

3. En todo caso, se procurará que la disposición de los sistemas generales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres se integren en los sistemas de estructuración del territorio establecidos en la ordenación del territorio y en las redes de transporte público, y se doten de recorridos peatonales y ciclistas que faciliten el disfrute de los mismos por parte de la población.

Artículo 90. Sistemas locales y su reserva en sectores de suelo urbanizable.

1. El Plan General de Ordenación establecerá los criterios para el dimensionado de las reservas de suelo de sistemas locales de cada sector en los términos establecidos en el número 3 de este artículo, y señalará los criterios para el desarrollo de los mismos y, en su caso, procederá a su delimitación, de manera que puedan ser contemplados con precisión suficiente a través de la redacción de Planes Parciales. Entre ellos:

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

b) Los criterios necesarios para favorecer el desarrollo de los sistemas de transporte público, su intermodalidad y la de éstos con los vehículos privados.

c) Los criterios de localización para los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos en relación con su ubicación en lugares concretos del sector o su disposición junto a sistemas generales.

2. En todo caso, el Plan General de Ordenación señalará las condiciones adecuadas para que la disposición de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos se integren en los sistemas de estructuración del territorio establecidos en la ordenación del territorio y en las redes de transporte público, y se doten de recorridos peatonales y ciclistas que faciliten el disfrute de los mismos por parte de la población.

3. En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 140 y concordantes del TROTU, las reservas de suelo dotacional público de cesión a la Administración a prever en el suelo urbanizable serán:

a) En suelo de uso global predominante residencial o terciario comercial y de servicios.

1.^a Zonas Verdes: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t) y, en todo caso, más del 10% de la superficie del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos o incluidos al Sector. Las dimensiones de las zonas verdes permitirán la inscripción de un círculo de 30 metros, como mínimo, de diámetro. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de equipamientos.

2.^a Equipamientos: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t), debiendo ser de titularidad pública al menos un 50 por ciento en sectores de uso predominante residencial y un 30 por ciento en sectores de uso predominante terciario o de servicios. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

3.^a Aparcamientos públicos anexos al viario: sin perjuicio de la dotación de aparcamientos privativos en parcela privada que establezca el Plan General, deberá preverse una reserva de aparcamientos públicos anejos a viario equivalente a media plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en concejos con

población superior a 20.000 habitantes, y media plaza de aparcamiento por cada 125 metros cuadrados edificables en el resto de los concejos.

b) En suelo de uso global predominante industrial:

1.^a Zonas verdes: mínimo del 5% del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos. Las dimensiones de las zonas verdes permitirán la inscripción de un círculo de 30 metros, como mínimo, de diámetro, salvo en localizaciones de apantallamiento perimetral, que podrá disminuirse a 10 metros mínimo.

2.^a Equipamientos: mínimo del 5% del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos.

En cualquier caso, la suma de las zonas verdes y equipamientos no será inferior al 15% del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

3.^a Aparcamientos públicos anexos al viario: sin perjuicio de los privados en parcela privada que establezca el planeamiento, se preverá en suelo público ½ plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados edificables, reservándose, como mínimo, un 50% de las mismas para camiones. En función de las características del sector, el planeamiento de desarrollo podrá destinar motivadamente un porcentaje de la reserva de equipamientos al uso de aparcamiento público.

Para determinar las superficies de aparcamiento, se adoptará como referencia una plaza por cada 10 metros cuadrados de superficie para automóviles y la adecuada al tipo de camiones en los Suelos industriales o de servicios.

Artículo 91. *Reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

Con independencia del procedimiento de gestión previsto y de que el sector tenga o no la condición de prioritario a efectos de su urbanización, el Plan General de Ordenación señalará en los sectores con uso predominante residencial un porcentaje de suelo con destino a uso residencial que debe destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con capacidad para materializar, como mínimo, el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan. En los sectores no declarados como prioritarios, el Plan General podrá justificar motivadamente, el cumplimiento de esta reserva en cada uno de los sectores delimitados o en el conjunto del suelo urbanizable no prioritario clasificado, garantizando en todo caso una distribución respetuosa con el principio de cohesión social.

En las actuaciones sobre suelo urbano no consolidado deberá reservarse para vivienda sujeta a algún régimen de protección el porcentaje de superficie edificable residencial establecido en la legislación estatal.

Artículo 92. *Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable no sectorizado.*

1. Respecto al suelo urbanizable no incluido en ninguno de los sectores que se delimiten, el Plan General de Ordenación establecerá el procedimiento que haya de seguirse para delimitar el ámbito de desarrollo urbanístico, pudiendo establecerse el mismo en el propio Plan Parcial y las condiciones de este. En todo caso, el procedimiento de delimitación de sectores podrá simultanearse con la tramitación del Plan Parcial. Las condiciones para el desarrollo urbanístico de cada ámbito se referirán a:

a) Criterios para la futura delimitación de los sectores, con los mismos condicionantes establecidos en este reglamento para la delimitación de los sectores.

b) Magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones urbanísticas permitidas, en función de los diferentes usos y sistemas generales que les correspondan. Entre esas magnitudes, el Plan General de Ordenación podrá señalar:

1.^a Límites porcentuales de ocupación por determinados usos en el suelo urbanizable no sectorizado.

2.^a Localizaciones preferentes para los sectores que se delimiten, en función de los usos previstos.

3.^a Otras relativas a las condiciones de desarrollo de la actuación.

c) Edificabilidades máximas y, en su caso, mínimas de los usos urbanísticos, atendiendo a lo dispuesto en este reglamento.

d) Criterios que determinen los requerimientos de la conexión con las nuevas redes de sistemas generales y locales al objeto de:

1.ª Delimitar el alcance de los deberes de conexión y refuerzo de los nuevos sistemas con los sistemas generales existentes.

2.ª Garantizar el cumplimiento de los estándares relativos a los sistemas generales derivados de los aumentos de población que suponga la delimitación de nuevos sectores con uso residencial.

e) Requisitos que han de contener los Planes Parciales que lleven a cabo la sectorización.

f) Cuando se estime conveniente, delimitación de áreas de reserva para el patrimonio municipal de suelo y de tanteo y retracto.

2. Si el Plan General no dispone nada al efecto, la delimitación del ámbito de desarrollo y la fijación de las condiciones de este se llevarán a cabo directamente en el Plan Parcial.

SECCIÓN 3.ª DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN DETALLADA

Subsección 1.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano consolidado

Artículo 93. Contenido.

En suelo urbano consolidado los Planes Generales de Ordenación contendrán las determinaciones de carácter específico contenidas en las letras c), d), e), f), g), h), k), l) y n) del artículo 60 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) Delimitarán gráficamente con precisión el perímetro del suelo urbano consolidado del concejo y determinarán expresamente su superficie.

b) Señalarán las alineaciones y rasantes de las vías públicas integradas en esta categoría de suelo.

c) Para cada ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías edificatorias así identificadas en el planeamiento, se establecerá la calificación urbanística de las parcelas, entendiendo como tal la asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos, coeficiente de edificabilidad bruta y neta expresados en m²/m²s y tipologías edificatorias. El régimen pormenorizado de usos distinguirá entre los usos permitidos de acuerdo a lo establecido en este reglamento y los usos prohibidos que sean contrarios a la ordenación urbanística propuesta.

d) Definirá las características de la edificación y, en su caso, rehabilitación, teniendo en cuenta las de la edificación existente en el entorno.

e) Podrá delimitar áreas que sean objeto de edificación o rehabilitación prioritaria y establecer sus correspondientes programas que incluirán la determinación de sus condiciones y plazos.

Artículo 94. Unidades de normalización de fincas.

Cuando se precisen pequeñas operaciones de gestión urbanística que no requieran equidistribución, el Plan General de Ordenación, Plan Especial o Estudio de Detalle, podrán delimitar unidades de normalización de fincas. Si el planeamiento no delimitase dichos ámbitos, la delimitación podrá hacerse por el procedimiento establecido para la delimitación de polígonos o unidades de actuación.

Artículo 95. Otras delimitaciones.

Para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y de protección del patrimonio cultural, el Plan General de Ordenación podrá delimitar, en su caso, áreas específicas con alguna de las siguientes finalidades:

a) El sometimiento de las mismas a los derechos de adquisición preferente para actuaciones urbanísticas concertadas.

b) Agrupar edificios catalogados al objeto de dotarles de un tratamiento unitario.

Subsección 2.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbano no consolidado

Artículo 96. Determinaciones y reservas dotacionales de sistemas locales.

1. En suelo urbano no consolidado, los Planes Generales de Ordenación contendrán, además de las determinaciones de carácter específico relativas a la ordenación detallada previstas para el suelo urbano consolidado y de las establecidas en las letras i), j), m) y o) del artículo 60 del TROTU, las siguientes:

a) Identificación de las parcelas constitutivas de las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, tal como se definen en este reglamento, de manera diferenciada del resto de parcelas correspondientes al suelo urbano consolidado, así como también de los polígonos o unidades de actuación de los suelos sometidos a actuaciones de ejecución sistemática.

b) Determinación de los parámetros urbanísticos correspondientes a los suelos urbanos no consolidados incluidos en polígonos o unidades de actuación sometidos a actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, que se realizará en los términos establecidos en este reglamento con respecto a la fijación del aprovechamiento y a las reservas de sistemas locales.

c) Determinación de los parámetros urbanísticos correspondientes a los suelos urbanos no consolidados sometidos a actuaciones dotacionales, que se realizará en los términos establecidos en este reglamento con respecto a la fijación del aprovechamiento urbanístico y a las reservas de sistemas locales.

2. En virtud de lo establecido en los artículos 60-e), 119-3-b) y concordantes del TROTU y de acuerdo a las situaciones jurídico-urbanísticas señaladas en este reglamento, las reservas de sistemas locales de suelo dotacional público de cesión a la Administración que el planeamiento deberá prever en el suelo urbano no consolidado, serán:

a) En polígonos o unidades de actuación: Las reservas de suelo de cesión a la Administración para zonas verdes, equipamientos y aparcamientos públicos a prever en el ámbito del polígono o de la unidad de actuación, se determinarán por el planeamiento en función de los análisis contenidos en la Memoria Justificativa en los términos establecidos en este reglamento, tomando como referencia máxima las señaladas para los sectores de suelo urbanizable y como mínimo la ratio dotacional preexistente medida en metros cuadrados de suelo dotacional público, sin considerar el viario, por cada cien metros cuadrados construidos de cualquier uso privado y lucrativo, calculada en el ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías, a identificar por el Plan General.

b) En actuaciones dotacionales: La reserva de suelo dotacional de cesión a la Administración a prever para cada parcela que reciba un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, se determinarán de idéntica manera a la establecida en la letra a) anterior aplicada al incremento de aprovechamiento atribuido y pudiendo materializarse mediante la adopción de alguna de las modalidades establecidas en este reglamento. Asimismo, en función de la escasa dimensión que pudiera resultar de la cesión de Zona Verde o de Equipamiento, podrán acumularse sus superficies y destinarse la cuantía resultante a cualquiera de dichos usos.

3. En los casos de que las actuaciones previstas en el suelo urbano comportaran la previsión de suelos de cesión a la Administración destinados a infraestructuras y dotaciones públicas, formularán un informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

4. Cuando las actuaciones se desarrollen en espacios con un alto grado de degradación urbanística, podrán reducirse las reservas anteriormente señaladas en la dimensión que resulte impracticable por su incompatibilidad con la consolidación urbana preexistente.

Subsección 3.ª Determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 97. Determinaciones.

Cuando se considere adecuado para las necesidades del concejo, en particular cuando se contemplen sectores de urbanización prioritaria, el Plan General de Ordenación podrá contener, para los sectores que estime oportuno, las siguientes determinaciones de carácter específico, relativas a la ordenación detallada:

a) Alineaciones y rasantes.

b) Calificación urbanística, sin necesidad de remitirse a ordenanzas de suelo urbano, en particular en lo relativo a la parcela mínima edificable.

c) Edificabilidad, entendiendo por ámbito de ordenación un sector de suelo urbanizable para el que se establezca la ordenación detallada.

d) Sectores prioritarios de carácter residencial.

e) Áreas de edificación prioritaria.

f) Sistemas locales.

g) Reglamentaciones higiénico-sanitarias, estéticas y de accesibilidad.

h) Informe de sostenibilidad económica.

i) Delimitación de polígonos o unidades de actuación.

j) Aprovechamiento medio.

k) Construcciones e instalaciones que se califiquen fuera de ordenación.

l) Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

SECCIÓN 4.ª DOCUMENTACIÓN**Artículo 98. Documentos del Plan General de Ordenación.**

1. Las determinaciones del Plan General de Ordenación se contendrán en los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Planos de información y de ordenación.
- d) Estudio económico y financiero.
- e) En su caso, Informe de sostenibilidad económica y Memoria de Viabilidad económica en los términos establecidos en la legislación de suelo estatal.
- f) En su caso, programa de actuación.
- g) En su caso, programas de rehabilitación y edificación forzosas.
- h) Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada.

2. La formación de la documentación del Plan General de Ordenación está sujeta a los principios de máxima sencillez, inteligibilidad, coherencia y proporcionalidad según la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, por su pertenencia a áreas funcionales supramunicipales, o por contar con valores singulares relativos a los sistemas de estructuración territorial establecidos en los instrumentos de ordenación del territorio. En el caso de que la escasa complejidad urbanística del concejo solo exija distinguir entre suelo urbano y suelo no urbanizable, la documentación mínima de los Planes Generales de Ordenación debe consistir en la memoria, los planos de información y de ordenación del suelo urbano y no urbanizable, las normas urbanísticas básicas, alineaciones y rasantes, el informe de sostenibilidad económica y los estudios que avalen el trámite ambiental y estructural.

3. Cuando el Plan General de Ordenación ordene detalladamente sectores de suelo urbanizable, deberá incorporar al resto de la documentación del Plan General, la exigida para los Planes Parciales.

Artículo 99. Memoria.

1. La Memoria del Plan General de Ordenación se dividirá en una memoria informativa y una memoria justificativa.

2. La memoria informativa describirá las condiciones y valores naturales, ambientales, paisajísticos y culturales, los asentamientos de población, las características demográficas y socioeconómicas, y la situación de las infraestructuras del concejo, con especial referencia al período transcurrido desde la aprobación del anterior instrumento de planeamiento general, y en conexión con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio acerca de los sistemas de estructuración territorial. En particular, describirá:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística vigentes con anterioridad, de la siguiente manera:

1.ª Descripción del planeamiento general anterior, incluyendo sus modificaciones, el planeamiento de desarrollo derivado del mismo, el catálogo urbanístico, y los planes especiales autónomos que pudieran existir, indicando fechas de aprobación definitiva y de publicación.

2.ª Grado de cumplimiento de dichos instrumentos.

b) El análisis del planeamiento urbanístico vigente de los concejos limítrofes para justificar la necesidad o no de la congruencia de la clasificación y calificación de suelo con los terrenos colindantes de otros municipios.

c) Las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio y la planificación sectorial y su grado de vinculación.

d) El análisis de la posible incidencia y de las afecciones impuestas por la legislación sectorial que sea de aplicación en el territorio municipal.

e) Cualesquiera otros aspectos que se consideren oportunos para un adecuado diagnóstico del territorio municipal y una mejor propuesta de ordenación.

3. La memoria justificativa del Plan General de Ordenación tiene como objeto fundamental señalar los principios y parámetros que inspiran la ordenación urbanística propuesta. Entre sus contenidos habrá de figurar:

a) La justificación de la conveniencia y oportunidad de la formación del Plan General.

b) El modelo territorial elegido y justificación de la propuesta de ordenación plasmada en las determinaciones de carácter general y específico establecidas, contrastándolo con las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio en función de su carácter de normas, objetivos o recomendaciones. Cuando no se atiendan los criterios incluidos en las recomendaciones, se deberá justificar:

1.^a Las razones que motivan su inobservancia.

2.^a La compatibilidad de la alternativa elegida con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística.

c) Las previsiones para el desarrollo de los sistemas generales. En particular, y cuando en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento venga justificado, para los relativos a servicios urbanos de abastecimiento y saneamiento, los estándares de consumo y vertidos que permitan garantizar la suficiencia y adecuación de los mismos a la normativa sectorial, conforme a las previsiones de población y actividad del Plan, y para los relativos al sistema de vías de comunicación, las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el concejo.

d) La justificación de la oferta de nuevos aprovechamientos a atribuir en suelo urbano y urbanizable en relación a los correspondientes al planeamiento anterior, y en su caso la justificación de la cuantía de las reservas de suelo dotacional público en suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de ejecución sistemática o dotacionales, todo ello en términos de rentabilidad económica, de adecuación a los límites económicos del deber legal de conservación, y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas de la misma, con los siguientes elementos de análisis:

1.^o Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

2.^o Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

e) Formulación de Cuadros de síntesis de clasificación y calificación de suelo con, al menos, los siguientes datos:

1.^a Las superficies destinadas a cada una de las clases y categorías de suelo.

2.^a En suelo urbano consolidado: delimitación, número y denominación de las zonas de ordenanza distintas.

3.^a En suelo urbano no consolidado, número de unidades de actuación, aprovechamientos de cada una o, en su caso, su agrupación, junto con el sistema de gestión propuesto. Identificación de los parámetros urbanísticos atribuidos a las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de actuaciones de dotación en los términos establecidos en este reglamento.

4.^a En suelo urbanizable sectorizado: número de sectores, el aprovechamiento de cada uno y, en su caso, su agrupación para su desarrollo mediante planeamiento de desarrollo.

5.^a Los sistemas generales propuestos, en su caso, su vinculación a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado y el modo de obtención de los terrenos.

6.^a Los ámbitos previstos para su desarrollo mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

f) La definición y justificación de los coeficientes de ponderación propuestos entre los distintos usos para el cálculo del aprovechamiento medio. Justificadamente, cuando dichos coeficientes se encuentren desactualizados en el momento del desarrollo de la actuación urbanística correspondiente, podrán ser actualizados y modificados por el planeamiento que establezca la ordenación detallada o en el proyecto de reparcelación en los términos establecidos en este reglamento.

g) El planeamiento de desarrollo que se asume por el nuevo Plan General de Ordenación.

h) La justificación de la observancia del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

i) El señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan General.

j) Un resumen de los informes sectoriales solicitados y emitidos por los organismos afectados por razón de sus competencias en las distintas fases de la tramitación del instrumento de ordenación. En este resumen se indicará el contenido de las observaciones en ellos realizadas y se incluirá la justificación precisa respecto a su incorporación en el instrumento de ordenación, que tendrá carácter obligatorio cuando se refieran a aspectos vinculantes y determinantes por razón de su competencia sectorial.

k) El informe de evaluación de impacto de género.

Artículo 100. Modulación de los contenidos de la Memoria.

A los efectos de la modulación de los contenidos de la Memoria en función de la caracterización del concejo por su población y dinámica de crecimiento, se determinará que:

a) Los concejos con población de derecho superior a 40.000 habitantes o aquellos otros de menor población en los que, en los diez años anteriores, se haya producido un incremento de población superior al diez por ciento, así como los de marcada vocación turística que comporte la duplicación de su población de derecho en algún período anual, deberán contener en la Memoria los siguientes extremos, sin perjuicio de otras cuestiones que resulten preceptivas con carácter general:

1.^a Análisis de los asentamientos de población y edificatorios de todo tipo y de su evolución, a fin de evaluar los criterios de configuración de los núcleos de población, su adecuada urbanización y los déficits de dotaciones urbanísticas públicas que hayan podido derivarse de la celeridad del proceso de crecimiento.

2.^a Análisis de las áreas industriales, comerciales y de servicios, previsiones de desarrollo y necesidades de suelo a estos efectos, incluidos los cambios de destino de aquellas que hayan devenido obsoletas ante las nuevas necesidades de uso.

b) Los concejos que por su población y dinámica de crecimiento no deban contener, preceptivamente, los extremos antes señalados podrán, según sus circunstancias específicas, unificar la memoria informativa y justificativa para el tratamiento y análisis de aquellas determinaciones que pudieran ser objeto de una evaluación común o más genérica o, incluso, que por las peculiaridades del territorio se entienda innecesario su tratamiento particularizado o su incorporación a la ordenación.

Artículo 101. Normas urbanísticas.

1. En el suelo urbano y, en su caso, en el urbanizable que ordene de forma detallada, las Normas urbanísticas contendrán necesariamente las siguientes determinaciones:

a) El régimen pormenorizado de usos y tipologías para cada ámbito espacial de aplicación de ordenanzas de edificación concretas.

b) Fichas urbanísticas para las unidades de normalización de fincas en suelo urbano consolidado donde se recojan los deberes urbanísticos de las fincas que las integran.

c) Fichas urbanísticas para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones sistemáticas, donde se recoja, al menos:

1.^a Sus parámetros urbanísticos, es decir, su régimen de usos, intensidad de éstos y tipología edificatoria o constructiva.

2.^a La edificabilidad total.

3.^a En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito a efectos de la gestión.

4.^a El aprovechamiento medio.

5.^a Si se considera conveniente para condicionar el planeamiento de desarrollo, la localización y cuantificación de las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales.

6.^a El sistema de actuación previsto.

7.^a Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

8.^a En su caso, la remisión a un planeamiento de desarrollo posterior.

d) Fichas urbanísticas específicas para las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, donde se recoja, al menos:

1.^a Identificación dentro de cada zona de ordenanza de aquellas parcelas que reciben un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior, bien por aumento de la edificabilidad, bien por un cambio de uso de mayor valor o por ambas circunstancias a la vez, así como también de las parcelas dotacionales derivadas de ese incremento.

2.^a Justificación del dimensionado de las parcelas destinadas a las reservas dotacionales en función del incremento de aprovechamiento atribuido en los términos establecidos en este reglamento.

3.^a Calificación urbanística de las parcelas señalando su régimen de usos, bien dotacional, bien privativo, y, en el caso de cambio de uso, el originario y el nuevo atribuido, tipologías edificatorias aplicables y, finalmente, señalamiento de la edificabilidad atribuida por el planeamiento anterior y la nueva derivada del incremento atribuido a las parcelas edificables.

4.^a Modalidad de gestión que, en su caso, se hubiere previsto, bien como reparcelación discontinua, compensación económica o bien mediante la constitución de complejo inmobiliario en los términos establecidos por la legislación estatal vigente.

5.^a En su caso, si se considera conveniente para la obtención de las parcelas dotacionales, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En los sectores de suelo urbanizable de urbanización prioritaria, fichas urbanísticas relativas a los extremos señalados en el epígrafe d) anterior, con las siguientes precisiones:

1.^a Se fijarán los plazos para la gestión, la urbanización y la edificación de los terrenos que, en su caso, se destinen a viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.

2.^a Se delimitarán los polígonos o unidades de actuación que integran el sector y los sistemas generales incluidos o adscritos.

3. En los demás sectores de suelo urbanizable que se ordenen detalladamente, fichas urbanísticas relativas a los extremos señalados en el epígrafe d) anterior.

4. En el resto del suelo urbanizable, las normas urbanísticas regularán:

a) El suelo urbanizable sectorizado que no se ordene detalladamente, mediante fichas urbanísticas relativas a:

1.^a Usos predominantes, edificabilidad global y, en ámbitos residenciales, tipologías previstas para el mismo.

2.^a En su caso, los sistemas generales incluidos o adscritos al sector a efectos de la gestión.

3.^a Las reservas y cesiones previstas para los sistemas locales y sus criterios de localización.

4.^a Aprovechamiento medio máximo del sector.

5.^a Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

6.^a Planeamiento de desarrollo previsto y plazos para su elaboración y aprobación.

b) El suelo urbanizable no sectorizado, para el que se regularán:

1.^a Los criterios de sectorización.

2.^a Las normas para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en particular, los relativos a las necesidades de ampliación y refuerzo de los sistemas generales.

3.^a El régimen provisional de usos.

5. En el suelo no urbanizable, las normas urbanísticas reflejarán con precisión:

a) El régimen de usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos en cada categoría del mismo.

b) Las condiciones mínimas de las parcelas y de edificación que pueda realizarse para los permitidos y autorizables.

c) Las normas de protección que se establezcan.

d) Las afecciones y servidumbres derivadas de la protección del dominio público y de los sistemas de estructuración territorial, conforme a su normativa sectorial.

e) Fichas urbanísticas de los ámbitos remitidos a la posterior redacción de un Estudio de Implantación o de un Plan Especial.

6. Para los demás sistemas generales que no se incluyan o adscriban a ningún ámbito de planeamiento y que deban gestionarse individualmente, al margen de la normativa reguladora, se elaborarán fichas en las que se exprese:

a) La clase de suelo en que se sitúan.

b) Su obtención por expropiación u ocupación directa y los plazos previstos para ello.

c) Exigencias y características técnicas de los mismos.

7. En todo caso, las normas urbanísticas deberán precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y que el Plan General de Ordenación incorpore, especificando el régimen de usos y edificaciones que se declaren fuera de ordenación y estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio.

8. En la redacción de las normas urbanísticas se evitará la reproducción de toda normativa legal o reglamentaria de carácter sectorial al objeto de limitar su contenido a las regulaciones urbanísticas y evitar la producción de documentos voluminosos, bastando con referencias precisas a dicha normativa, sin perjuicio de sus posteriores modificaciones.

Artículo 102. *Planos de información y ordenación.*

1. Los planos o esquemas de información del Plan General de Ordenación reflejarán, a la escala más conveniente para su definición, la situación del territorio a que se refiera definiendo, al menos, a los siguientes aspectos:

- a) Las características geográficas, naturales y los usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros recursos naturales del territorio.
- b) Las infraestructuras y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización, especialmente a nivel municipal y, en particular, de las áreas ocupadas por la edificación.
- c) La evolución urbanística del concejo o concejos objeto del Plan, comprendiendo la clasificación urbanística del planeamiento precedente y la expresión del suelo ocupado por la edificación, señalando los suelos urbanos, los núcleos rurales y los otros modos tradicionales de asentamientos, así como los territorios ocupados por edificación dispersa.
- d) El estado actual del suelo urbano, reflejando su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.
- e) Planos que reflejen las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio que hayan de ser tenidas en cuenta en la ordenación urbanística.
- f) Planos de contraste de la ordenación urbanística precedente y de la que se propone.

2. Los planos de ordenación serán los siguientes:

a) Planos relativos a la ordenación general del territorio a escala 1:25.000 para los casos de expresión de la totalidad del municipio y, en general, como mínima 1:10.000 o de mayor definición si se señala expresamente a continuación:

- 1.ª Plano de estructura general y orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
- 2.ª Plano de clasificación del suelo, diferenciando cada clase y categoría de suelo. En suelo no urbanizable, la delimitación de los núcleos rurales.
- 3.ª Planos de ordenación de los núcleos rurales en suelo no urbanizable a escala 1:2.000. Esta exigencia se exonerará cuando no exista cartografía básica autonómica a dicha escala.
- 4.ª Planos de suelo urbanizable, a escala 1:5.000, en los que se delimiten los sectores correspondientes, los sistemas generales incluidos o adscritos a cada uno de ellos, se indiquen los que han de ser objeto de urbanización prioritaria. Asimismo, se representarán las determinaciones relativas al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.
- 5.ª En su caso, planos de delimitación de los espacios de gestión integrada que se delimiten, cuya escala, en función del carácter de éstos, se ampliará para una mejor interpretación.
- 6.ª En su caso, planos relativos a las áreas de prevención que se delimiten.

b) Planos relativos a la ordenación detallada que recojan, a escala mínima 1:1.000:

- 1.ª Las determinaciones de carácter específico en suelo urbano, consolidado o no, que sean susceptibles de reflejo gráfico.
- 2.ª Las determinaciones de carácter específico en los sectores del suelo urbanizable, cuando el Plan General de Ordenación opte por ordenarlos.

Artículo 103. *Estudio económico y financiero.*

1. El Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, contendrá, además de las determinaciones establecidas en el epígrafe d) del artículo 65 del TROTU:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, en particular, a la implantación de las redes de servicios.
- b) La misma evaluación referida a las dotaciones urbanísticas públicas que, a nivel de sistema general o local, se hayan propuesto por el Plan General de Ordenación y no vayan a obtenerse por cesión.
- c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
- d) La valoración de las medidas correctoras que se deriven de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y, en su caso, evaluación de impacto estructural.

2. El contenido del Estudio Económico y Financiero será adecuado y proporcional a la complejidad de la ordenación, la clasificación del suelo y la caracterización del concejo en función de su población y dinámica de crecimiento.

Artículo 104. Programa de actuación.

1. El Programa de actuación, tiene como objeto indicar las previsiones y prioridades de desarrollo temporal de las determinaciones del Plan General de Ordenación, en función del resultado de los informes de sostenibilidad y viabilidad económica, para lo cual, en su caso, ha de establecer:

- a) Los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- b) Las etapas cuatrienales, en su caso, de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable. Dichas etapas podrán ser objeto de alteración de manera justificada.
- c) Las previsiones de desarrollo para los sectores de suelo urbanizable no prioritario definidos como áreas de reserva para la expansión urbana.
- d) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales en función de su adscripción concreta o de modo porcentual a los polígonos o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y a sectores de suelo urbanizable.
- e) Los plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.
- f) En el supuesto de áreas sujetas a reforma interior, el plazo para la aprobación del planeamiento respectivo.

2. El Programa de actuación es un documento potestativo.

CAPÍTULO VIII

Planeamiento de desarrollo

SECCIÓN 1.ª PLANES PARCIALES

Artículo 105. Objeto.

1. A la vista de las necesidades de suelo del concejo o por agotamiento o inexistencia de sectores de urbanización prioritaria, en suelo urbanizable sectorizado el Plan Parcial podrá determinar el carácter prioritario del sector o sectores objeto de la ordenación previo acuerdo con los propietarios.

2. En suelo urbanizable no sectorizado, conforme a los criterios de sectorización del Plan General de Ordenación, el Plan Parcial podrá proceder a la delimitación de uno o varios sectores para los que establecerá su ordenación detallada y, en los mismos supuestos del apartado anterior, determinar su urbanización prioritaria.

3. En suelo urbanizable en el que el Plan General de Ordenación haya establecido las determinaciones relativas a su ordenación detallada, el Plan Parcial podrá modificarlas o completarlas para su mejora, sin necesidad de modificar previamente el Plan General de Ordenación, siempre que el Plan Parcial lo justifique expresamente.

Artículo 106. Clases.

Los Planes Parciales se diferenciarán, en función de quién asuma la iniciativa en su elaboración y posterior ejecución en:

- a) Los Planes Parciales de iniciativa pública.
- b) Los Planes Parciales de iniciativa privada.

Artículo 107. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las establecidas en los epígrafes a) y b) del apartado 3 del artículo 66 del TROTU, determinaciones que serán exigibles, en cualquier caso, con independencia de que el suelo urbanizable se encuentre sectorizado, no sectorizado u ordenado detalladamente por el Plan General de Ordenación.

2. En suelo urbanizable sectorizado, los Planes Parciales contendrán las determinaciones que procedan de conformidad con lo establecido en este reglamento para las determinaciones relativas a la ordenación detallada en los Planes Generales de Ordenación.

3. En suelo urbanizable no sectorizado, los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del sector o sectores objeto de la ordenación.
- b) En su caso, las determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable sectorizado que este reglamento establece para los Planes Generales de Ordenación, teniendo en cuenta si se señala o no la urbanización prioritaria de todos o algunos de los sectores delimitados.

4. En el suelo urbanizable ya ordenado detalladamente por el Plan General de Ordenación para el que se proponga la modificación de dicha ordenación contendrá las determinaciones que afectan a la nueva ordenación urbanística.

5. En virtud de lo establecido en el apartado 4 del artículo 66 del TROTU, los porcentajes o módulos de reserva previstos para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Se podrá intercambiar el uso de los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas de los sistemas locales de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos, de manera que puedan concentrarse unos u otros en algún sector o subsector ordenado por el Plan Parcial y siempre que se respete el total de las cesiones destinadas a cada uno de los sistemas locales.
- b) Se podrán aplicar las reglas previstas en el apartado 3, epígrafes a) y b), del artículo 90 cuando las superficies objeto de cesión no alcancen las cantidades allí previstas.
- c) Se precisará justificación, por razón de las características sociales, la morfología urbana o la actividad de la población a que se dirigen, de que el intercambio o cambio de uso da mejor respuesta a las necesidades sociales y, en general, resulta más satisfactoria para el interés público.
- d) Será necesario su sometimiento a información pública de un mes por parte del Ayuntamiento conforme a las reglas establecidas en el artículo 21 de este reglamento.

Artículo 108. Documentación.

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos establecidos en el apartado 5 del artículo 66 del TROTU.

2. La Memoria del Plan Parcial se dividirá en una parte informativa y en otra justificativa, de acuerdo con lo siguiente:

- a) La Memoria informativa recogerá la información urbanística del ámbito objeto de la nueva ordenación, con especial referencia a las características naturales del territorio, los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, y el estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- b) La Memoria justificativa habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del Plan General de Ordenación y, en su caso, los criterios de sectorización que desarrolle, refiriéndose a los siguientes extremos:

- 1.ª Justificación de la procedencia de su formulación.
- 2.ª Objetivos y criterios que persigue el Plan Parcial para la ordenación del territorio.

3.^a Justificación de la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana y su integración con sistemas de transporte colectivo.

4.^a Justificación de la adecuada conexión de los sistemas generales y locales ordenados a los sistemas generales existentes.

5.^a Justificación de que los sistemas generales cubren, entre otras, las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de otras energías, que genera la nueva ordenación y, en su defecto, las propuestas de refuerzo de los sistemas generales existentes.

6.^a Características sobre superficies, reservas, estándares, edificabilidades y demás aspectos relevantes.

3. El Plan Parcial contendrá los siguientes planos:

a) Planos de información a escala 1:5.000

1.^a De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan General de Ordenación.

2.^a De ordenación establecida en el Plan General para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

3.^a Topográfico y Catastral.

4.^a De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetaciones existentes.

b) Los planos de ordenación reflejarán, como mínimo, los siguientes aspectos a escala 1:1.000

1.^a En el sistema local de vías públicas, red viaria con sus alineaciones, rasantes y las reservas para aparcamientos.

2.^a En el mismo sistema local, redes peatonales, ciclistas y de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.

3.^a Asignación de usos pormenorizados, con expresión de alineaciones y alturas de la edificación.

4.^a En el sistema local de equipamientos, las reservas destinadas a tal fin con expresión de la titularidad y usos públicos o privados de las mismas, a efectos de determinar su cesión.

5.^a Terrenos de cesión gratuita que integran los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.

6.^a Redes del sistema local de servicios urbanos.

7.^a En su caso, polígonos o unidades de actuación en relación con el plano catastral.

8.^a Plan de etapas.

4. Las Normas urbanísticas del Plan Parcial contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a calificación del suelo, configuración y dimensiones de las parcelas urbanísticas, urbanización, sistemas de actuación, y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

b) Normativa de urbanización y edificación.

5. Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización del Plan Parcial. En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a las dotaciones urbanísticas que deban establecerse a medida que se urbanice.

6. El Estudio económico y financiero del Plan Parcial, de carácter orientativo, contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

7. Formulación de informe de sostenibilidad económica del Plan Parcial, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 109. 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, las determinaciones establecidas en el artículo 83 del TROTU, complementados con las siguientes:

a) Establecimiento de plazos de ejecución referidos a:

- 1.º La presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido.
- 2.º La presentación del proyecto de urbanización.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, relativos, entre otros, a:

- 1.ª La determinación de la obligación de conservación de la urbanización.
- 2.ª La terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en los casos previstos.

SECCIÓN 2.ª PLANES ESPECIALES

Artículo 110. *Objeto y determinaciones.*

1. Además del objeto general y determinaciones que establece la legislación territorial y urbanística en el artículo 67 del TROTU, los Planes Especiales pueden:

a) Desarrollar y completar las determinaciones previstas por los instrumentos de la ordenación territorial, así como del Plan General de Ordenación en cualquier clase y categoría de suelo y, en concreto, en la reforma interior de la ordenación preexistente en ámbitos concretos de suelo urbano, salvo en los supuestos en que esta función está atribuida a los Planes Parciales.

b) Planificar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono o unidad de actuación, así como anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban.

c) Planificar la ejecución de las infraestructuras previstas en la legislación sectorial.

d) Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en núcleos rurales, adecuadas a su objeto y función.

e) Con el mismo objeto y determinaciones que en los apartados anteriores, establecer la ordenación de ámbitos que afecten a más de un concejo, en cuyo caso la tramitación será autonómica, previo informe de los Ayuntamientos respectivos.

2. Con carácter excepcional, porque así lo señale una ley sectorial, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones del planeamiento general cuando se pretenda la ordenación de espacios protegidos conforme a la normativa urbanística, ambiental, cultural o sectorial, con la finalidad de aumentar su grado de protección.

3. A los efectos de su tramitación administrativa, tendrán la consideración de Planes Especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, sin perjuicio de los ajustes que sean necesarios.

b) Que el Plan General de Ordenación establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.

Artículo 111. *Documentación.*

1. Las determinaciones de los Planes Especiales se concretarán, con el grado de precisión adecuado a sus fines, y sin perjuicio de dispuesto en el apartado 2 de este mismo artículo, en los documentos siguientes:

a) Memoria, dividida en:

1.ª Memoria informativa, que recoja las referencias precisas para la definición de los objetivos y determinaciones del Plan.

2.ª Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como del cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación territorial y urbanística y, en el supuesto de Planes Especiales de Protección, en la legislación sectorial., así como la justificación de la observancia del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada al objeto del mismo.

c) Normas urbanísticas.

d) Normas técnicas a las que hayan de ajustarse los proyectos cuando se trate de desarrollar sistemas generales, propuesta de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, eficiencia energética y cualesquiera otras infraestructuras.

e) Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

f) Informe de sostenibilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal, si bien adecuado al ámbito concreto de ejecución del suelo ordenado por el Plan Especial.

2. El contenido de la documentación de los Planes Especiales referidos a actuaciones de reforma interior se ajustará a lo señalado para ellos en este reglamento.

Artículo 112. 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. Se considerarán valores socialmente reconocidos, entre otros, los siguientes:

a) Elementos aislados cuyo conjunto contribuye a caracterizar un espacio cultural, natural, o el paisaje.

b) Protección, recuperación y realce de construcciones significativas.

c) Protección, recuperación y realce del litoral.

d) Composición y detalle de los emplazamientos significativos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

e) Configuración y protección de áreas de uso público como parques, jardines u otras áreas de esparcimiento y recreo de cierta relevancia cultural o ambiental.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción y uso de terrenos marginales.

g) Impedir la desaparición o la alteración de los valores merecedores de protección, procediendo a la imposición de restricciones de uso de los terrenos.

2. El ámbito espacial de los Planes Especiales de Protección puede venir delimitado:

a) Por los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Por el Plan General de Ordenación o el Catálogo Urbanístico.

c) Por los propios Planes Especiales cuando no estuviesen previstos por el Plan General de Ordenación, por el Catálogo Urbanístico o por algún instrumento de ordenación del territorio.

Artículo 113. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales referidos a actuaciones de reforma interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con las operaciones urbanísticas y edificatorias propuestas. En todo caso, contendrá una justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en este reglamento que conforman el régimen específico de este tipo de actuaciones, con el siguiente contenido mínimo:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro de actuación, que debe tener un carácter homogéneo y podrá ser continuo o discontinuo, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja la descripción de su situación urbanística y régimen jurídico del suelo, con especificación de la calificación de los terrenos y del estado de ejecución del planeamiento vigente y la existencia de planes y modificaciones del planeamiento en trámite.

b) Los tipos de obras o actuaciones que se realizarán sobre los ámbitos definidos, el régimen de las especialidades en relación a la normativa correspondiente que resulte aplicable para lograr los objetivos fijados, y la forma de gestión y ejecución. A tales efectos, deberán tener en cuenta las determinaciones de los planes y programas en materia de vivienda y, en su caso, los programas de edificación y rehabilitación forzosas, y ser coherentes con los mismos.

c) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención, conforme se establecen en la normativa básica estatal y en este reglamento.

d) La determinación del presupuesto total de la actuación.

e) El avance de la equidistribución que sea precisa conforme al régimen urbanístico aplicable en función de la tipología de actuaciones urbanísticas que se prevean.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios afectados, así como la que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, o entidades que vayan a intervenir en la operación en su condición de agente edificador o rehabilitador, para retribuir su actuación.

f) El plan de realojamiento temporal y de retorno que corresponda, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

g) El proceso de revisión de sus resultados y de sus requerimientos de continuidad y mantenimiento una vez completada su ejecución.

h) Cuando el Plan Especial incorpore entre sus determinaciones la atribución de incrementos de aprovechamiento urbanístico o la modulación de las reservas de dotaciones públicas incorporará en su Memoria Justificativa el contenido señalado en el epígrafe d) del apartado 3 del artículo 99 de este reglamento.

i) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, el Plan Especial se acompañará de un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general y su incidencia sobre el mismo.

Artículo 114. Planes Especiales de Reforma Interior de carácter integrado.

1. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior tenga carácter integrado en los términos señalados en este reglamento, además de los contenidos que resultan exigibles de conformidad con el artículo anterior, deberán incluir:

a) Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área delimitada, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

b) Un programa de acciones integradas coherente con los objetivos enumerados en el diagnóstico referido en el epígrafe anterior y, en su caso, las conexiones de las acciones a desarrollar con la estrategia administrativa en la que se inserte, de conformidad con lo establecido en este reglamento, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas en el desarrollo de las acciones; la indicación de otras intervenciones públicas en curso o proyectadas en el mismo ámbito; la estimación de los recursos económicos, costes y fuentes de financiación y subvenciones previstas, con la aportación que se propone de cada Administración y la correspondiente propuesta de temporalización al corto, medio y largo plazo; y la estimación de los compromisos establecidos en todos los niveles administrativos implicados en el desarrollo de las acciones y en cada una de las escalas de intervención para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El programa de acciones integradas incluirá las medidas propuestas necesariamente en los siguientes ámbitos: socio-económico; educativo; cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética; mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

c) Un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área.

d) El marco de participación ciudadana para su desarrollo.

Artículo 115. Otros Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales que solo tengan por objeto el establecimiento y ordenación de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, deberán:

a) Desarrollar o completar la delimitación de los espacios reservados para sistemas generales y su destino concreto, pudiendo modificar la delimitación establecida por el Plan General de Ordenación al objeto de adaptarla a la realidad física del territorio o de las parcelas.

b) Disponer las medidas necesarias para su adecuada integración en el territorio y para solventar los problemas que genere en el viario y las demás dotaciones urbanísticas.

c) Disponer las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad y funcionalidad necesarias de las infraestructuras.

d) Desarrollar propuestas urbanísticas para la mejora de la accesibilidad de los espacios libres, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa específica.

2. Las previsiones establecidas en el apartado anterior se aplicarán también a los Planes Especiales que tengan por objeto ordenar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono, unidad de actuación o ámbito de ejecución, o anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban, determinando expresamente la incidencia de las actuaciones propuestas en la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras y redes de servicios exteriores. Asimismo, estos Planes Especiales deberán:

a) Establecer la delimitación del ámbito de actuación si no estuviese previsto en el Plan General de Ordenación. En todo caso, procurará adaptarse a la finca o fincas completas sobre las que proyecte la implantación, y el aprovechamiento que resulte dentro del citado ámbito.

b) Procurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población.

c) Asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios correspondientes.

d) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración, de las condiciones ambientales del emplazamiento y de su entorno inmediato.

SECCIÓN 3.ª ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 116. *Objeto y determinaciones.*

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán a la regulación, restricciones y determinaciones establecidas en el artículo 70 del TROTU. A tal fin, el Plan General de Ordenación podrá delimitar los ámbitos remitidos a la elaboración de un Estudio de Detalle o establecer los criterios para su delimitación por este cuando no esté previsto.

2. Los Estudios de Detalle podrán, también, establecer accesos o viales interiores de carácter privado, pudiendo ajustar la distribución y dimensión de los mismos con las restricciones normativas que en el mismo se establezcan. En todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público, procediendo en los casos de su cesión a la Administración, la formulación del preceptivo informe de sostenibilidad económica. Asimismo, en el caso de que el Plan General cuente con una memoria de viabilidad económica, se requerirá el ajuste de la misma, si la reordenación propuesta por el Estudio de Detalle comportara una modificación de los usos pormenorizados o de tipologías que generasen una alteración de su rentabilidad económica, sin que ello suponga una modificación del Plan General.

Artículo 117. *Documentación.*

1. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen, y necesariamente los siguientes:

a) Memoria justificativa y explicativa de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del planeamiento al que completen, así como al cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean aplicables. Cuando el Estudio de Detalle modifique la disposición de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan correspondiente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, así como de las reservas para dotaciones urbanísticas previstas y propuestas con la nueva ordenación.

b) Planos de información sobre la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente, su perspectiva y entorno visual.

c) Planos de ordenación a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, adaptan, reajustan o modifican, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

d) Informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica, en los casos preceptivos señalados en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO IX

Otros instrumentos de ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN

Artículo 118. Objeto.

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 71 del TROTU.

2. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten expresamente prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable, sin entender por tales las prohibiciones genéricas.

3. El Estudio de Implantación podrá ir acompañado de un Plan Especial en los siguientes supuestos:

a) Cuando el Plan General así lo establezca o la complejidad urbanística de la ordenación pretendida así lo requiera, por no ser subsumibles sus determinaciones en las propias del Estudio de Implantación y así se justifique expresamente mediante indicadores objetivos.

b) Cuando las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar tenga una gran incidencia territorial o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

c) Cuando las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de nuevos viarios públicos o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprescindibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan General de Ordenación.

Artículo 119. Interés público o social de las actuaciones.

1. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés público, los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público y, en particular, los siguientes:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación, de ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate, ya sean de promoción pública o privada.

b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.

c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que por su naturaleza o servicio a la población deban implantarse en esta clase de suelo.

2. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

3. En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos y dotaciones reúnan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.

b) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

4. Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural, siempre que se justifique que deban implantarse en esa clase de suelo,

o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Artículo 120. Determinaciones y ejecución.

1. Los Estudios de Implantación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Localización de la dotación, equipamiento, o actividad que constituya su objeto, con delimitación de su ámbito espacial y descripción de los terrenos en él comprendidos y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

b) Identificación del organismo, entidad o persona, pública o privada, que promueva el equipamiento, dotación o actividad.

c) Descripción detallada de las características técnicas de la actuación urbanística que se pretende.

d) Plazos de ejecución de las obras, con determinación, si procede, de las fases en que se divida la ejecución del Estudio de Implantación.

e) Resolución, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación urbanística, de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y, en su caso, refuerzo de los mismos que demande la naturaleza o entidad de la actuación.

f) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales que se establecen en el apartado 5 del artículo 128 del TROTU y las de estructuración del suelo en una finca acorde con la ordenación urbanística de la instalación y afectación real de la finca al destino prescrito por dicha ordenación, con prohibición de su división en cualquier forma, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones.

g) Previsión en los casos señalados en el artículo 128 del TROTU del abono por el promotor de un canon de cuantía no superior al 5 por ciento del importe del proyecto de conformidad con lo dispuesto en dicho artículo.

h) Constitución de garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor, referidas a la conexión o refuerzo de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización en dominio público en suelo que vaya a ser objeto de cesión, por importe del sesenta por ciento del coste que resulte de la ejecución de las obras que sean precisas para ello según el estudio económico-financiero que acompañe al Estudio de Implantación. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que se hayan ejecutado las obras y recibido las obras de urbanización.

i) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales, reglamentarias o por el Plan General de Ordenación del concejo.

2. La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del Estudio de Implantación y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras, instalaciones, equipamientos o dotaciones que correspondan, incluidas las de urbanización que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material, de conformidad con la legislación específica de aplicación.

Artículo 121. Documentación.

1. Los Estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Cuando el Estudio de Implantación haya de ir acompañado de un Plan Especial, la Memoria justificará los extremos determinantes de la necesidad del Plan Especial en función de la complejidad urbanística de la ordenación. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones, según establece el apartado 2 del artículo 71 del TROTU.

b) Planos de información y ordenación a escala adecuada y, en su caso, proyecto de la actuación.

c) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

d) En su caso, informe de sostenibilidad económica.

2. Cuando el Estudio de Implantación deba ir acompañado de un Plan Especial, se podrán refundir ambos instrumentos en un documento único, sujetándose su tramitación a lo dispuesto para los Planes Especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación.

SECCIÓN 2.ª CATÁLOGOS URBANÍSTICOS

Artículo 122. *Objeto.*

1. Los Catálogos Urbanísticos se formularán con arreglo a las disposiciones establecidas en la legislación territorial y urbanística y en la legislación sectorial.

2. Se considerará que tienen interés público relevante a los efectos de su inclusión en el Catálogo:

a) Los bienes inmuebles de interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, industrial, o de cualquier otra naturaleza cultural, aun cuando no tengan relevancia suficiente para incluirse en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o ser declarados Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en su legislación sectorial específica. Si concurriera esta circunstancia, se señalará expresamente.

b) Los espacios o áreas que contengan elementos y sistemas naturales de interés público reconocido, aun cuando no gocen de protección especial con arreglo a la legislación sectorial específica.

3. El Catálogo incorporará, en su caso, la delimitación de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias en los términos que estas vengan establecidas por su legislación específica, y señalará, en su caso, el entorno de protección del resto de bienes que se incluyan en el Catálogo.

4. Se señalarán las condiciones para el tratamiento de los elementos de fachada de los bienes inmuebles, en particular, se regularán los parámetros para la instalación de rótulos de carácter comercial o similar cuando resulten admisibles y para la realización de las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la imagen del bien y mantener su coherencia.

5. La aprobación inicial de los Catálogos urbanísticos determinará, en relación a los bienes y demás elementos que sean objeto de catalogación y sus entornos, la aplicación provisional del régimen de protección para ellos previsto en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural y en el propio Catálogo.

La protección provisional a la que se refiere el párrafo anterior tendrá una duración máxima de dos años.

Artículo 123. *Nivel de protección integral.*

1. En el nivel de protección integral se incluirán los bienes que deban ser conservados de manera íntegra y completa, por ser portadores de interés en grado singular, preservando sus características originarias. Los Catálogos Urbanísticos incluirán necesariamente en el nivel de protección integral los Bienes de Interés Cultural y los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

2. Solo se admitirán las intervenciones y usos que no supongan menoscabo de sus valores y que persigan su mantenimiento o refuerzo. No obstante, cuando se trate de edificaciones u otro tipo de construcciones o instalaciones se podrá autorizar por la Administración urbanística, cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural:

a) La eliminación de aquellos cuerpos de obra que, desvirtúen su estructura arquitectónica, dificulten o falseen su mejor interpretación histórica o arquitectónica, o conlleven su degradación. En tal caso, se deberán documentar las partes que se eliminen.

b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos que redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, o que se precisen para corregir los efectos del vandalismo, de catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales. En tal caso, la reposición o reconstrucción quedará suficientemente documentada a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales exteriores del edificio o construcción, y siempre que no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos u ornamentales de interior a conservar.

d) Las obras de acondicionamiento para nuevos usos ligadas a la implantación de nuevas instalaciones cuando no suponga menoscabo de los valores del bien catalogado.

Artículo 124. *Nivel de protección parcial.*

1. En el nivel de protección parcial se incluirán los bienes que deban ser conservados en parte, preservando lo que sea definitorio de su estructura arquitectónica o espacial y que además tengan valor intrínseco. A tales efectos, se podrán considerar elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada y demás elementos propios.

2. En los bienes incluidos en esta categoría, podrán ser objeto de autorización por la Administración urbanística:

a) Las obras que sean congruentes con los valores de los bienes catalogados, siempre que no se alteren sustancialmente los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial.

b) La eliminación de alguno de los elementos cuando no gocen de protección específica en la legislación sectorial o en el Catálogo y sean de escaso valor definitorio del conjunto, o cuando su conservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del bien catalogado.

Artículo 125. *Nivel de protección ambiental.*

1. En el nivel de protección ambiental se integran los bienes que, aun sin presentar en sí mismos un valor intrínseco, contribuyen a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

2. Precisaré autorización de la Administración urbanística:

a) La demolición de las partes de las edificaciones no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios.

b) La reforma y ampliación de la fachada de la edificación y elementos visibles desde la vía pública.

3. En los casos señalados en el apartado anterior, la autorización quedará condicionada a la obtención de licencia urbanística de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico y que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 126. *Documentación.*

1. La Memoria de los Catálogos se dividirá en memoria descriptiva y memoria justificativa de los criterios de catalogación seguidos y del proceso de obtención de información que se ha seguido para elaborarlo, así como de la adecuación de sus determinaciones a las prescripciones contenidas en la normativa territorial y urbanística y en la normativa protectora del patrimonio cultural o sectorial que resulte aplicable.

2. Los Planos de situación del elemento catalogado incluirán la identificación de la parcela en que se sitúa y la representación de su entorno de protección.

3. La Ficha de cada elemento catalogado contendrá indicación de su nivel de protección, datos identificativos, fotografías, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y uso, en su caso, propuesto.

4. Las Normas urbanísticas, diferenciadas para cada nivel de protección, contendrán expresión escrita y gráfica de las determinaciones establecidas. Dentro de cada nivel, las normas individualizarán cada inmueble o elemento catalogado, especialmente en los dotados con protección integral.

SECCIÓN 3.ª ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Artículo 127. *Objeto y contenido.*

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos y condiciones a las que se refiere el artículo 75 del TROTU. Asimismo, incluirán el establecimiento de normas para el control de la eficiencia energética y la calidad arquitectónica de la ejecución.

Completarán la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de ordenación, en los contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, respetando sus determinaciones, y de forma integrada, coherente y compatible con ellas.

CAPÍTULO X**Ordenación de las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas****Artículo 128. Objeto y determinaciones.**

1. Las actuaciones urbanísticas concertadas comportan un procedimiento de concertación pública que facilite la mejor satisfacción de los intereses públicos a través de la ordenación urbanística.

2. El desarrollo urbanístico de las áreas sujetas a un procedimiento de actuación concertada se acomodará a lo establecido en el artículo 73.2 del TROTU y a las siguientes determinaciones:

a) 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 fijadas por el planeamiento general y requerirá:

1.^a Justificación, en su caso, de las variaciones efectuadas en la edificabilidad del ámbito y aquellas otras determinaciones relativas a la ordenación general del Plan General de Ordenación que se modifiquen.

2.^a Las mismas determinaciones y estándares que los requeridos, en función del uso, para los Planes Parciales en cuanto a la ordenación detallada.

b) Las actuaciones en suelo urbano no consolidado o urbanizable incluido en sectores delimitados por los Planes Generales de Ordenación habrán de tener en cuenta las circunstancias derivadas de la configuración de los polígonos, unidades de actuación o ámbitos de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable, así como las circunstancias de derecho transitorio que aún subsistan.

Artículo 129. Documentación.

1. Con carácter general, la documentación será la propia de los Planes Parciales así como, en su caso, la que se precise de acuerdo con lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Cuando la actuación urbanística concertada se desarrolle mediante un Plan Especial que varíe la edificabilidad u otras determinaciones relativas a la ordenación general del concejo, el Plan contendrá la documentación precisa para reflejar tales determinaciones y, en particular, la Memoria justificativa contendrá:

a) Incidencia que tendría la ordenación prevista en el conjunto del área donde habría de integrarse en cuanto a la densidad y a los estándares de dotaciones urbanísticas, especialmente las públicas.

b) Justificación de la integración en el conjunto urbano y su modelo territorial y de la configuración de los accesos y enlaces de infraestructuras y servicios.

3. En el supuesto de actuaciones urbanísticas concertadas referidas a actuaciones de reforma interior, la documentación de los planes que la desarrollen se ajustará en todo caso la señalada en este reglamento respecto a los Planes Especiales de Reforma Interior.

CAPÍTULO XI**Ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas****Artículo 130. Concepto.**

1. La ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se configura como un procedimiento de concertación público-privado que, bajo la tutela de las Administraciones públicas, facilite la producción de suelo con destino a viviendas protegidas.

2. El ámbito de la actuación se ordenará mediante un Plan Especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 quater del TROTU. A tales efectos:

a) Cuando sea preciso el establecimiento o modificación de la ordenación general, contendrá las determinaciones que se precisen de entre las previstas en este reglamento como determinaciones globales relativas

a la ordenación general de los Planes Generales de Ordenación y como determinaciones de la ordenación detallada en el suelo urbanizable sectorizado.

b) Contendrá las determinaciones y documentos exigidos para los Planes Parciales para el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito, así como las que sean de aplicación para los planes de iniciativa particular.

CAPÍTULO XII

Formación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES A LA FORMACIÓN Y TRAMITACIÓN

Artículo 131. *Redacción de los instrumentos.*

1. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística en las condiciones establecidas en la legislación territorial y urbanística y en este reglamento.

2. La documentación gráfica de los instrumentos de ordenación urbanística debe ser elaborada en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en la Consejería competente en materia de cartografía. Cuando la misma no esté disponible o suficientemente actualizada para el ámbito afectado, quien elabore un instrumento de planeamiento urbanístico podrá producir previa o simultáneamente la cartografía necesaria de acuerdo a las Normas Cartográficas vigentes, poniéndola a disposición de la Consejería competente en materia de cartografía del Principado de Asturias. Cuando el planeamiento se elabore por los Ayuntamientos, se podrán establecer fórmulas de colaboración de éstos con el Principado de Asturias para su elaboración y financiación.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se elaborarán siguiendo las normas técnicas mínimas y unificadas de formato de presentación, que para la normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística diseñe la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su correcta incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

En la redacción de estas normas técnicas se procurará la compatibilidad y coordinación con los sistemas de información existentes de manera que permitan su integración, en particular con el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias, con el Sistema de Información Urbana y con el Catastro Inmobiliario.

4. De conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre procedimiento administrativo y el empleo de las nuevas tecnologías, la documentación a que hace referencia este capítulo para su envío a las diferentes administraciones, deberá remitirse en soporte digital.

Artículo 132. *Información pública previa y otros trámites previos.*

1. Antes de acordar la formulación y correspondiente elaboración de cualquier instrumento de ordenación urbanística, la Administración actuante podrá abrir un período de información pública previa, para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y prioridades de la futura ordenación.

El trámite de información pública previa que aquí se contempla será preceptivo en los Planes Generales de Ordenación.

Asimismo, la Administración podrá abrir un trámite de participación ciudadana con carácter previo a la formulación del documento de prioridades que corresponda.

2. El trámite de información pública previa será anunciado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, y tendrá una duración de veinte días.

3. El resultado de dicho período, complementado en su caso con las modificaciones que el órgano urbanístico competente decida introducir a partir de las alegaciones o sugerencias presentadas en el documento de prioridades o el borrador del plan que se sujetó a información pública previa, tendrá, exclusivamente, efectos administrativos preparatorios del procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento que corresponda, por lo que a los efectos de una eventual necesidad de tramitar un nuevo período de información pública, no se entenderán como sustanciales los cambios introducidos en el documento que sean consecuencia de la estimación de las observaciones o sugerencias formuladas.

4. El documento de prioridades o el borrador del plan, complementados, en su caso, con las modificaciones que la Administración urbanística actuante hubiera introducido como consecuencia de los procesos de información pública previa, servirán de base para la elaboración del Plan General de Ordenación o del instrumento de ordenación que corresponda, junto con el documento de alcance del futuro estudio ambiental estratégico exigido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Artículo 133. *Elaboración.*

1. Con carácter general, corresponde a los concejos elaborar sus respectivos instrumentos de ordenación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto para la iniciativa privada en la normativa territorial y urbanística.

Los órganos competentes para la formulación del planeamiento urbanístico podrán encargar la elaboración de los instrumentos de ordenación a los técnicos de la propia Administración o encomendarla a facultativos competentes al servicio de la Administración que lo promueva o contratados por ella, ya se trate de entidades públicas o de particulares.

2. Corresponde formular planeamiento urbanístico a la Administración del Principado de Asturias en ejercicio de sus competencias urbanísticas o sectoriales. Asimismo, podrá colaborar con los Ayuntamientos en el cumplimiento de su obligación de elaborar planeamiento urbanístico para los espacios declarados Bien de Interés Cultural o sustituir a éstos cuando no cumplan dicha obligación. Su formación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la colaboración de la Consejería competente por razón de la materia sectorial.

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

4. A los efectos del apartado anterior, el Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, concederá un plazo mínimo de dos meses, contado desde la fecha de entrada del requerimiento en el registro municipal. Si no fuera atendido el requerimiento, o se paralizara injustificadamente su tramitación, el Consejo de Gobierno procederá a acordar la formulación del Plan General de Ordenación o su modificación o revisión, encargando su elaboración y aprobación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con el contenido que se estime necesario para atender a la finalidad que lo motivó y con arreglo al procedimiento establecido para los Planes Especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento.

5. El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias podrá, igualmente, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, proceder a la formulación de un Plan General de Ordenación cuando, habiéndose acordado la suspensión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento incumpla el plazo señalado para tal fin. En este caso, el Consejo de Gobierno, previa audiencia al Ayuntamiento, encargará su formulación y tramitación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con arreglo al procedimiento establecido para los Planes Especiales que ordenen actuaciones urbanísticas concertadas, comunicando y dando audiencia en los distintos trámites al Ayuntamiento, y con el contenido indispensable para posibilitar un ordenado desarrollo urbanístico a corto plazo, debiendo ser sustituido, a la mayor brevedad posible, por un Plan General de Ordenación de formulación y tramitación municipal.

Artículo 134. *Aprobación inicial.*

1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstas para los actos del órgano administrativo que lo adopte.

2. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará, simultáneamente, la apertura del trámite de información pública y solicitud de informes sectoriales preceptivos, en su caso. La solicitud de informes sectoriales exigibles en la normativa autonómica se realizará en los términos señalados en el artículo 16 bis del TROTU.

3. Una vez aprobado inicialmente, por el órgano competente se remitirá al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias un ejemplar en soporte digital diligenciado electrónicamente, que se acompañará de un archivo en formato vectorial con la delimitación del ámbito del instrumento urbanístico.

Artículo 135. *Información pública y audiencia.*

1. Aprobado inicialmente y diligenciado el instrumento de ordenación, se procederá a la apertura de un período de información pública, por el plazo señalado en cada caso. En el supuesto de que el planeamiento urbanístico en curso no se tramite por el Ayuntamiento afectado, debe concedérsele audiencia, por un plazo de un mes, simultáneamente a la información pública.

2. Cuando se requiera evaluación ambiental estratégica y el plazo de información pública previsto en la legislación medioambiental resulta ser superior al establecido en la legislación urbanística, se extenderá para hacerlo coincidir con el del trámite ambiental.

3. La documentación completa del plan se acompañará de resúmenes sintéticos de sus principales propuestas de ordenación urbana formulados con lenguaje claro e inteligible para la ciudadanía no especializada.

Artículo 136. *Cambios posteriores a la información pública.*

1. Concluido el período de información pública, o desde que transcurra el plazo para presentación de los informes sectoriales preceptivos cuando este último fuera mayor, y, en su caso, de los informes sectoriales posteriores, así como alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas por los organismos y entidades públicas o privadas y particulares, corresponde a la Administración urbanística actuante introducir motivadamente mediante resolución expresa, los cambios o modificaciones que resulten procedentes en el instrumento de ordenación que se estuviera tramitando. La resolución se adoptará por el órgano que tenga la competencia para la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Cuando los cambios que resulten procedentes introducir produzcan una alteración sustancial en los criterios y soluciones del instrumento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo plazo de información pública con respecto a las determinaciones concretas alteradas y, en su caso, de audiencia a los concejos afectados.

3. A los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia, se entenderá por cambio sustancial la adopción de nuevos criterios de ordenación respecto del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal y los sistemas determinantes de la estructura general y orgánica del mismo.

4. En toda la documentación que se modifique debe constar la diligencia del Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado por el órgano administrativo que elabore el planeamiento, que acredite que dicha documentación se corresponde con la que fue objeto de cambios posteriores al trámite de información pública.

Artículo 137. *Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.*

1. La tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, salvo la de los Estudios de Detalle, requerirá la emisión de un informe por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. A tal fin, el órgano competente para la aprobación inicial debe solicitar informe a la Comisión, con remisión del expediente completo debidamente diligenciado, una vez concluido el período de información pública y resueltas las alegaciones por el órgano municipal competente. La Comisión ha de emitir el informe y comunicarlo en el plazo legalmente establecido, contado desde la fecha de entrada del expediente completo en su Registro; de lo contrario, se entenderá que el informe se otorga favorablemente.

2. No obstante, cuando se trate de Planes Parciales o Planes Especiales referidos a áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas o ámbitos de ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas, el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se entenderá sustituido por el acuerdo de aprobación definitiva.

3. Cuando el informe tenga carácter vinculante, únicamente lo serán las prescripciones que contenga fundamentadas en los motivos de interés supramunicipal y de legalidad que se especifican en los apartados siguientes.

4. Son motivos de interés supramunicipal, a efectos de lo establecido en el apartado anterior:

- a) La coherencia y observancia de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y del patrimonio cultural.
- b) La compatibilidad, la articulación y la conexión entre los sistemas de estructuración del territorio y las infraestructuras de carácter local.
- c) La adecuación a las exigencias medioambientales y de desarrollo urbanístico y territorial sostenible.
- d) La adecuación a las políticas supramunicipales de suelo, vivienda y protección del patrimonio natural y cultural.
- e) La concurrencia de otras circunstancias de interés supramunicipal que así se hubieran reconocido por la legislación o los instrumentos de ordenación territorial. Tendrán en todo caso esta consideración las referencias al suelo no urbanizable.

5. Entre otros, son motivos de legalidad, a los efectos de lo establecido en el apartado 3 de este mismo artículo, los relativos a:

- a) El sometimiento a la legalidad de la ordenación territorial y urbanística sustantiva y procedimental.
- b) La integridad y suficiencia de las determinaciones y documentos del planeamiento urbanístico.
- c) El sometimiento a las determinaciones propias del planeamiento territorial y urbanístico de rango superior.
- d) La adecuación a la legislación sectorial.
- e) La interdicción de la arbitrariedad.

6. En los supuestos en que la competencia de aprobación definitiva del planeamiento sea municipal y el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias tenga legalmente atribuido carácter vinculante, el pronunciamiento desfavorable, debidamente motivado, determinará la imposibilidad de continuar la tramitación del planeamiento. La inobservancia del pronunciamiento desfavorable, o de las prescripciones puntuales de alcance vinculante que contuviere el informe, determinarán la nulidad del acuerdo municipal de aprobación definitiva. Tales condicionantes no se aplicarán cuando el informe no tenga carácter vinculante, sin perjuicio de las posibilidades de impugnación jurisdiccional cuando se aprecien vicios de ilegalidad o de insuficiente atención a los intereses supramunicipales.

Artículo 138. *Aprobación definitiva.*

Cumplidos los trámites precisos para cada instrumento de la ordenación urbanística, el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva podrá adoptar, de forma motivada, alguno de estos acuerdos:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias o cumplimiento de condiciones que determinen cambios de escasa importancia. En este caso, el órgano competente para la aprobación definitiva otorgará un plazo ponderado a las deficiencias a subsanar o condiciones a cumplir para la presentación de un texto refundido que recoja el documento aprobado con la incorporación de las citadas modificaciones. En el texto refundido se reflejarán tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introdujeron para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, denegando la aprobación de la parte restante siempre que la parte susceptible de aprobación afecte un ámbito de ordenación respecto del que, motivadamente, se justifique la conveniencia de su no aplazamiento y las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el planeamiento se pueda aplicar con coherencia, y no afecten en ningún caso al modelo territorial municipal definido en el correspondiente instrumento.
- d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento por deficiencias procedimentales o de fondo, subsanables por la entidad u órgano que lo hubiese aprobado inicialmente, devolviéndole el expediente.
- e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en el supuesto de que se estime inviable porque las deficiencias constatadas no sean susceptibles de enmienda.

Artículo 139. *Diligencias referidas a la documentación del planeamiento.*

1. En el expediente relativo a la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, todos los planos y documentación escrita que formen parte del correspondiente instrumento serán diligenciados por el Secretario municipal o, en su caso, personal funcionario autorizado del órgano administrativo competente. En particular, dicha diligencia será preceptiva en:

- a) El documento íntegro de prioridades de la futura ordenación que se hubiese sometido a información pública previa cuando el mismo se requiera.
- b) El documento íntegro que hubiera sido objeto de aprobación inicial.
- c) El documento íntegro que, en su caso, sea objeto de aprobación provisional.
- d) El documento íntegro que sea objeto de aprobación definitiva.
- e) El documento íntegro de texto refundido que, en su caso, sea requerido.

2. A tales efectos, se precisará, como mínimo, foliado y sellado de todas las páginas integrantes del documento; diligencia expresa de los planos integrantes e índice de los documentos que lo integren, especialmente cuando la documentación requiera más de un tomo.

Artículo 140. Tramitación simultánea.

1. En el supuesto de tramitación simultánea de varios instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien de planeamiento y de instrumentos de gestión urbanística, cada una de ellas deberán configurarse en expedientes separados. En estos supuestos, la aprobación del planeamiento de desarrollo precisará la previa o simultánea aprobación definitiva del Plan General de Ordenación. Del mismo modo, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística precisará siempre la previa o simultánea aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que legalmente sea procedente y contenga la ordenación detallada.

2. La tramitación de los Catálogos urbanísticos que completen y desarrollen las previsiones de un Plan General de Ordenación o un Plan Especial adaptado a las prescripciones que al respecto se establecen en la normativa territorial y urbanística, necesariamente se deberá producir simultáneamente a la tramitación del Plan General de Ordenación sin perjuicio de que su aprobación definitiva pueda diferirse al momento en que culmine su definición completa. En este caso, así como en las modificaciones posteriores del mismo, su tramitación se sujetará a las mismas reglas de procedimiento dispuestas para la modificación de los Planes Generales de Ordenación. En el caso de que un concejo este dotado de planeamiento general pero no de Catálogo urbanístico, se podrá tramitar autónomamente dicho Catálogo.

SECCIÓN 2.ª SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y OTROS TÍTULOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 141. Suspensión del otorgamiento previo a la aprobación inicial.

1. Los Ayuntamientos podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias y otros títulos habilitantes en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 77 del TROTU. La suspensión previa a la aprobación inicial del planeamiento también podrá ser acordada por los demás órganos competentes para su formulación. Cuando el acuerdo de suspensión se extienda, en su caso, a usos determinados, podrá entenderse que pueden resultar afectadas la instalación o ampliación de actividades y demás autorizaciones municipales conexas establecidas en la legislación sectorial.

2. Una vez adoptado el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, podrán adoptarse otros acuerdos complementarios referidos a nuevas áreas concretas, en las mismas condiciones y límites establecidos para el acuerdo de suspensión inicial.

3. Si la suspensión se adopta por un plazo inferior al máximo admitido, pueden ser prorrogados sus efectos hasta agotar este, siempre que esta decisión se tome antes de acabarse el inicialmente decidido y se observen los mismos requisitos de publicidad.

4. Si con posterioridad al acuerdo que determine la suspensión se redujese el ámbito considerado, el órgano administrativo que la hubiese acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo o usos objeto de exclusión, observándose los mismos requisitos de publicidad que se exigen para acordar la suspensión.

Artículo 142. Suspensión simultánea a la aprobación inicial.

1. El acuerdo por el que el instrumento de planeamiento inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas objeto de ordenación que quedan afectadas por la suspensión a que se refiere el artículo 77 del TROTU, a cuyo efecto se incorporará un plano de las áreas sujetas a suspensión a escala adecuada y con claridad suficiente.

2. La suspensión derivada de la aprobación inicial tendrá la siguiente duración:

a) Si el acuerdo se toma transcurrido el plazo de suspensión adoptado conforme al artículo anterior, la duración de la suspensión por haberse acordado la aprobación inicial de planeamiento será de otro año a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación.

b) Si la aprobación inicial de planeamiento se adopta dentro del plazo de suspensión adoptado conforme al artículo anterior, la suspensión y sus efectos se extinguirán definitivamente una vez transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

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

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 77 del TROTU, constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que, como mínimo, comporten alteraciones en:

a) La clasificación del suelo.

b) Las dotaciones urbanísticas públicas.

c) Los elementos que deban ser protegidos por su pertenencia al patrimonio cultural.

d) La delimitación de sectores, criterios de delimitación y condiciones de desarrollo, incluidos los coeficientes de edificabilidad y las reservas para la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

e) Las normas de protección que procedan en cada una de las categorías de suelo no urbanizable que existan.

f) El régimen de usos.

g) Las ordenanzas aplicables.

4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial podrá determinar expresamente la suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística y de urbanización complementarios que traigan causa del planeamiento que determinó la suspensión, salvo que sus previsiones se acomoden o coincidan con las del documento aprobado inicialmente.

Artículo 143. *Disposiciones comunes a la suspensión previa y simultánea a la aprobación inicial.*

1. La suspensión solo se podrá predicar de aquellas solicitudes presentadas con anterioridad al acuerdo que la motive y que aún estuviesen en plazo de ser resueltas. Respecto a las solicitadas anteriormente solo cabrá su revisión o el señalamiento de los extremos en que el proyecto es manifiestamente incompatible con el planeamiento en vigor, de acuerdo con el sentido del silencio que con carácter general regula este reglamento, sin perjuicio de los defectos subsanables.

2. En cualquier caso, la suspensión finaliza con la aprobación definitiva del planeamiento, una vez que se produzca la publicación oficial del acuerdo.

3. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no se podrán acordar nuevas suspensiones en el plazo de cinco años por idéntica finalidad sobre todo o parte de las mismas áreas afectadas. A tal fin, se entiende como idéntica finalidad la formación, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico de la misma naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

Artículo 144. *Indemnización por suspensión.*

1. Los peticionarios de licencias u otros títulos administrativos habilitantes de naturaleza urbanística solicitados 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 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. La indemnización lo será igualmente por la parte de los proyectos que hubiere de ser rectificadas para adecuarse a las determinaciones del nuevo planeamiento en curso. A los efectos de la posible indemnización, no

se tendrán en cuenta los defectos subsanables del proyecto presentado. En su caso, la devolución contemplará también los demás tributos que hubieran satisfecho los peticionarios y se articulará a través de un expediente contradictorio sometido a las reglas comunes de procedimiento, sin perjuicio de que, de reclamarse otros conceptos, pueda tramitarse acumuladamente en un procedimiento de responsabilidad patrimonial.

2. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

SECCIÓN 3.ª PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 145. *Documento de prioridades de la futura ordenación.*

1. En los supuestos de primera elaboración y de revisión, será preceptiva por parte del órgano competente para la aprobación inicial la apertura del trámite de información pública previa en el que se pondrán de manifiesto las prioridades de la futura ordenación, incluyendo un documento en el que, al menos, se describan:

a) Los objetivos generales del futuro Plan, su congruencia con los instrumentos de ordenación del territorio y las posibles afecciones o conexiones con los sistemas de estructuración del territorio.

b) Un resumen del modelo territorial municipal que se propone, así como de sus alternativas, en el que se sinteticen esquemáticamente la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación de suelo, la implantación de usos residenciales y de actividades económicas.

2. El documento de prioridades que se someta a información pública deberá contener, como mínimo, una Memoria y planos de información y ordenación, con la escala adecuada para su correcta comprensión.

Artículo 146. *Aprobación definitiva en caso de delegación de la competencia autonómica.*

Si el Ayuntamiento tuviera delegada la competencia autonómica de aprobación definitiva se procederá en los términos establecidos en el artículo 87 del TROTU, con las siguientes precisiones:

a) El plazo establecido para el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias se entenderá suspendido hasta que se produzca la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.

b) Emitido y comunicado el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias así como la Declaración Ambiental Estratégica, o transcurrido el plazo para ello, el órgano municipal competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva.

c) El documento que se apruebe definitivamente incorporará las prescripciones que señale la Declaración Ambiental Estratégica y el informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

d) La aprobación definitiva no podrá entenderse producida en ningún caso por silencio administrativo. El acuerdo deberá adoptarse en el plazo de cuatro meses desde la recepción del informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Artículo 147. *Aprobación definitiva en los demás casos.*

1. Cuando la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias devuelva el Plan General de Ordenación en los términos del apartado 2 del artículo 88 del TROTU el requerimiento de subsanación determinará la suspensión del plazo para emitir su acuerdo. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no se reanudará el cómputo del plazo para decidir sobre la aprobación definitiva.

2. Asimismo, el plazo se entenderá suspendido hasta la emisión del Informe ambiental o, en caso de ser superior, el previsto en la legislación sectorial para la emisión de otros dictámenes.

3. Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir cambios sustanciales en el instrumento de planeamiento, este se someterá de nuevo a información pública, elevándose finalmente, previo acuerdo del órgano competente para la aprobación provisional, a aprobación definitiva, el documento completo o, en el caso de aprobaciones parciales, la parte no aprobada definitivamente con anterioridad.

4. Todos los cambios que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobados definitivamente deberán reflejarse en los planos y documentos escritos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias podrá requerir la presentación de un texto refundido en aquellos casos en que las deficiencias señaladas y entidad de los cambios aconsejen así lo aconsejen. El texto refundido reflejará tanto las determinaciones que fueron objeto de aprobación parcial como las nuevas que se introduzcan para reemplazar a las antiguas que fueron objeto de enmienda. Recibido el texto refundido, la resolución subsiguiente mostrando conformidad con el mismo debe dictarse dentro del plazo de cuatro meses contados desde la entrada en el Registro de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

5. Si el órgano competente no presenta el texto refundido en un plazo de cuatro meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y resulten afectados intereses supramunicipales o el ejercicio de competencias autonómicas, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa comunicación al Ayuntamiento, podrá proceder a la elaboración de dicho texto refundido.

6. En ningún caso se producirá la aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación intermunicipal por silencio administrativo.

SECCIÓN 4.ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 148. *Tramitación de los Estudios de Implantación.*

El procedimiento regulado para los Planes Especiales municipales que no desarrollen planeamiento general se aplicará también a la tramitación de los Estudios de Implantación, con particularidades establecidas en el apartado 5 del artículo 90 del TROTU, y la siguiente:

a) En los supuestos en que se requiera autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, el informe de esta tendrá carácter vinculante y su sentido, favorable o desfavorable, implicará el otorgamiento o denegación de aquella, respectivamente.

SECCIÓN 5.ª PLANEAMIENTO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONCERTADAS

Artículo 149. *Declaración de la actuación urbanística concertada.*

1. La declaración por el Consejo de Gobierno de una actuación urbanística concertada, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, deberá acompañarse de:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de declarar la actuación urbanística concertada y de la participación, en función de sus competencias, de otras Consejerías de la Administración del Principado de Asturias.

b) Convenio suscrito entre el Principado de Asturias y los concejos afectados para el desarrollo de la actuación que, reuniendo los requisitos del artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al menos se referirá a:

1.ª Justificación de la conveniencia de la actuación.

2.ª Objeto y objetivos de la actuación urbanística concertada.

3.ª Competencias en virtud de las que actúan cada una las Administraciones firmantes.

4.ª Compromisos de todo tipo que asumen las partes.

5.ª Plazos en los que el Principado de Asturias se compromete a tramitar el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

6.ª Plazos en los que el Ayuntamiento se compromete a tramitar el correspondiente Proyecto de Urbanización y, en caso de incumplimiento de los mismo, facultades subrogatorias de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

7.ª En su caso, facultades otorgadas a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la delimitación de polígonos o unidades de actuación en el ámbito de la actuación.

2. La tramitación de los convenios que den lugar a la declaración de una actuación urbanística concertada y, en su caso, una reserva regional de suelo se realizará de acuerdo con la legislación general aplicable a la tramitación de los convenios y conforme a las siguientes reglas:

a) La firma del convenio se autorizará por el órgano competente de cada Administración según su legislación propia.

b) Una vez suscrito el convenio, se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

3. Cuando el procedimiento de declaración de una actuación urbanística concertada contemple la declaración de una reserva regional de suelo en la que se prevea la atribución de la condición de beneficiario de la expropiación a una sociedad urbanística de capital mayoritariamente público, el convenio podrá ser suscrito además por dicha sociedad.

4. La firma del convenio y la posterior declaración de una actuación urbanística concertada suponen que la tramitación del Plan Especial o Plan Parcial que la desarrolle se ajustará a lo dispuesto en este precepto.

5. Asimismo, la declaración de una actuación urbanística concertada y la suscripción del convenio supone la consideración del Principado de Asturias como Administración urbanística actuante.

Artículo 150. *Tramitación de los Planes Parciales y de los Planes Especiales en las actuaciones urbanísticas concertadas.*

1. Los Planes Parciales y Especiales que ordenen las áreas sujetas a actuaciones urbanísticas concertadas podrán ser elaborados por:

a) Una sociedad urbanística que se designe de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del TROTU en el convenio que regule la actuación concertada.

b) Técnicos competentes dependientes o contratados por la Administración del Principado de Asturias.

2. Cuando sea preciso el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, se procederá en los términos establecidos en la sección 6.ª, Capítulo VI de este mismo título.

SECCIÓN 6.ª TRAMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESPECIAL DE ÁREAS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 151. *Actuaciones previas.*

1. Presentada una propuesta de ordenación especial conforme a lo previsto en el artículo 91 bis del TROTU, 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.

2. 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. Si, como consecuencia del trámite de audiencia, no se alcanzase un acuerdo entre las Administraciones y el oferente se advertirá a este de la caducidad del procedimiento.

3. 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 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. Dicha advertencia así como, en su caso, la declaración de caducidad se comunicarán al oferente.

4. El acuerdo por el que el Ayuntamiento manifieste la intención de asumir el convenio para el desarrollo de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas incorporará la autorización precisa para su firma por el órgano municipal competente.

5. 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 y señalará un plazo para la suscripción del convenio, no superior a un mes, a contar desde la recepción de la notificación.

6. El acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se declare el interés de la actuación se notificará al Ayuntamiento y al oferente.

7. El convenio suscrito entre la Administración del Principado de Asturias, el Ayuntamiento y quien proponga la ordenación especial recogerá, al menos, los extremos establecidos en el apartado 8 del artículo 91 bis del TROTU, y además:

a) En relación al régimen de penalizaciones por incumplimiento de los plazos previstos:

1.ª A los efectos de aplicación del régimen de penalidades diarias por demoras en la ejecución, se entenderá por precio del contrato la suma de los gastos de urbanización más el precio de venta de las viviendas previstas, multiplicado todo ello por 0,40 por mil.

2.ª El límite máximo de las penalizaciones estará constituido por el importe de las garantías a que se refiere el artículo 91 quater del TROTU.

3.ª Las actualizaciones previstas en el apartado 2 de la disposición adicional de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda se condicionarán al régimen de revisión de precios de los contratos en casos de demoras en la ejecución.

b) Plazos para la presentación y tramitación de los instrumentos de gestión.

c) Cualesquiera otros que se consideren oportunos por ambas Administraciones para el mejor desarrollo de la ordenación especial, entre los que se podrán incluir:

1.ª Las cláusulas necesarias para que el convenio permita la declaración del ámbito como reserva regional de suelo por incumplimiento de los compromisos asumidos por el oferente.

2.ª La incorporación de una sociedad urbanística al convenio para el desarrollo de la actuación.

3.ª La adquisición por el oferente del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística actuante.

Artículo 152. *Contenido y documentación de la propuesta.*

Los contenidos referidos en el artículo 91 bis del TROTU se concretarán en la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta que refleje los contenidos exigibles y acredite la disponibilidad de los terrenos.

b) Planos de localización y que reflejen los esquemas generales de las redes de viario público y servicios urbanos y de los sistemas de zonas verdes, espacios libres y equipamientos.

c) Programa de actuación que incluya un plan de etapas de la urbanización y edificación, la evaluación económica de esta y los compromisos a asumir.

Artículo 153. *Tipo y tramitación del instrumento de gestión.*

1. La gestión de la ordenación especial de áreas con destino a viviendas protegidas se realizará por el sistema de compensación. En la elaboración del Proyecto de Actuación no será preciso incluir plazo para la tramitación del proyecto de urbanización.

2. La tramitación del instrumento de gestión podrá simultanearse con la del Plan Especial y del Proyecto de Urbanización, si bien no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 91 ter del TROTU.

SECCIÓN 7.ª INICIATIVA PRIVADA EN LA ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 154. *Elaboración del planeamiento de iniciativa particular.*

1. A la tramitación de las eventuales propuestas que puedan presentar los particulares de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general, Estudios de Implantación y Proyectos de Urbanización, se aplicará lo dispuesto en los artículos 79 a 83 del TROTU y 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 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, y no determinarán el inicio de la tramitación del instrumento de que se trate. La aceptación se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación inicial.

2. El planeamiento urbanístico elaborado por la iniciativa particular deberá redactarse por los promotores y mediante técnicos competentes.

3. Los promotores de instrumentos de planeamiento urbanístico y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada, si se lo autoriza el Ayuntamiento con la finalidad de facilitar la elaboración del correspondiente instrumento, podrán obtener, y les serán facilitados por los organismos públicos, cuantos datos informativos precisen para llevar a cabo la redacción en las condiciones permitidas por las disposiciones vigentes en materia de protección de datos, así como efectuar las ocupaciones temporales necesarias de acuerdo con la legislación reguladora de la expropiación forzosa.

Artículo 155. Aprobación inicial.

1. En los plazos legalmente establecidos para otorgar o denegar la aprobación inicial, el órgano competente para resolver sobre la aprobación inicial, previa la emisión de informes técnico y jurídico, determinará:

a) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento y la apertura del correspondiente período de información pública. En su caso, el Ayuntamiento decidirá motivadamente entre las distintas propuestas presentadas, teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan. Asimismo tomará en consideración la mejor idoneidad de la ordenación urbanística, el mayor porcentaje de propiedad del suelo que represente la propuesta u otros factores que de forma razonada se estimen convenientes.

b) La suspensión de la aprobación inicial hasta que se subsanen las deficiencias señaladas en el acuerdo, otorgando a tal fin un plazo no superior a un mes.

c) Denegar la aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

2. Los acuerdos de denegación o de suspensión de la aprobación inicial serán motivados, no siendo posible la inadmisión a trámite por deficiencias formales que sean susceptibles de subsanación, circunstancia esta que si se produjera deberá determinar acuerdo de suspensión. La denegación se fundamentará en deficiencias formales insubsanables o en deficiencias sustantivas que infrinjan la legislación aplicable sin perjuicio de las especificidades de los planes de iniciativa particular en suelo urbanizable.

Artículo 156. Información pública por iniciativa particular.

1. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 80.3 del TROTU y sin perjuicio de las reglas de tramitación establecidas en el mismo, los promotores del trámite de información pública deberán convocar personalmente, por cualquier medio fehaciente que acredite la notificación conforme a las reglas del procedimiento administrativo común, a los propietarios de los terrenos que estén comprendidos en el correspondiente instrumento, salvo que el planeamiento haya sido elaborado por la totalidad de los propietarios de la superficie afectada y ello se acredite mediante documento público en el que se haga constar la estructura de la propiedad del suelo.

2. Los promotores del trámite de información pública podrán solicitar la colaboración de la Administración urbanística actuante para la identificación de los propietarios.

Artículo 157. Aprobación definitiva.

1. El acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada puede imponer las determinaciones y condiciones que sean procedentes o convenientes para la ordenación y que demanden los intereses públicos, de conformidad con la normativa de aplicación.

2. En todo caso, la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de garantías del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos en el artículo 83 d) del TROTU, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se acaba de hacer mención.

Artículo 158. *Publicación y notificación a los propietarios.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a iniciativa de los promotores, está obligado a publicar los acuerdos adoptados respecto a la aprobación definitiva o, en su caso, el certificado acreditativo del silencio administrativo. Los promotores de instrumentos de planeamiento de iniciativa privada podrán, sin perjuicio de lo anterior, instar ante el Ayuntamiento la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o, en su caso, del certificado del silencio producido.

2. Debe notificarse a los interesados personados en el procedimiento la aprobación definitiva del planeamiento o proyecto de urbanización de que se trate, en su caso. Si la aprobación se produce por silencio administrativo, se procederá igualmente a la notificación del certificado acreditativo del silencio producido.

Artículo 159. *Incumplimiento de las obligaciones y compromisos relativos a urbanizaciones de iniciativa particular.*

1. El incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones y compromisos contraídos y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución de los Planes relativos a urbanizaciones de iniciativa particular fijados en el plan de etapas, facultará a la Administración urbanística, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas, motivando expresamente su elección:

- a) Ejecución subsidiaria con cargo a las garantías de la urbanización.
- b) Cambio de sistema de actuación salvo cuando se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

2. La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, previa audiencia del mismo, formulada por el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan.

3. La adopción de las medidas señaladas lo es sin perjuicio de la posibilidad de imposición de sanciones, ejecución de las garantías y su pérdida, y de la aplicación de las medidas que con carácter general contempla la normativa territorial y urbanística y el resto de la legislación.

4. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del Proyecto de Urbanización.

Artículo 160. *Tramitación simultánea de Planes Parciales, instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización.*

1. Cuando se trate de sectores de suelo urbanizable que deban gestionarse a través del sistema de compensación y sean presentados Planes Parciales de iniciativa privada a la Administración urbanística actuante junto con los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que en cada caso sean legalmente exigibles, se podrán tramitar todos ellos de manera simultánea, pero en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados en la normativa territorial y urbanística para los Planes Parciales de iniciativa privada y cada uno los instrumentos de gestión y Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de la reiteración de actos y trámites que haya de practicarse a causa de variaciones durante el trámite en alguno de los instrumentos que pueda condicionar los restantes.

2. Cuando se trate de sectores prioritarios no sujetos a gestión pública ni al sistema de compensación, serán de aplicación las determinaciones específicas establecidas para la ejecución de las obras de urbanización.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado 1, será necesario justificar mediante documento notarial o administrativo la conformidad de los propietarios que alcancen más del cincuenta por ciento de la superficie total de los terrenos objeto de la ordenación, salvo que el promotor del Plan ostente la propiedad de, al menos, ese porcentaje mínimo.

4. Si la simultaneidad se pide una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de iniciativa privada, respecto de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que legalmente procedan, se tramitarán todos ellos de manera simultánea, en expedientes separados, siguiendo los trámites y plazos señalados para los Proyectos de Urbanización, y siendo aplicable el requisito establecido en el apartado 2 de este mismo artículo.

5. En cualquier caso, la ejecutividad de los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que se presenten y aprueben simultáneamente quedará supeditada a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial así como la del instrumento de planeamiento superior que legalmente también la precise.

CAPÍTULO XIII

Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 161. *Circunstancias determinantes de la revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

1. A los efectos de la fijación de las circunstancias en función de las cuales pueda proceder la revisión del Plan General de Ordenación se tomará en consideración:

- a) La población total y su índice de crecimiento, tanto en sentido positivo como marcadamente negativo.
- b) Las circunstancias sobrevenidas que afecten a los recursos, usos e intensidad de ocupación que incidan notablemente en la estructura general y orgánica definida.
- c) El agotamiento del suelo urbanizable. En particular, cuando se agote el suelo urbanizable de urbanización prioritaria se podrá promover la revisión parcial del Plan General de Ordenación.
- d) Cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio municipal o a la estructura general y orgánica del mismo, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, los sistemas de asentamientos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, zonas verdes y espacios libres.
- e) Otras circunstancias similares que pueda considerar el Plan General de Ordenación.

2. Para decidir si la revisión es total o parcial se aplicará el principio de menor afección sobre el planeamiento vigente, optándose por la revisión total cuando se acredite que las alteraciones afectan a la totalidad del territorio del concejo.

Artículo 162. *Alcance de la revisión de los Planes Generales de Ordenación.*

La revisión de un Plan General de Ordenación no podrá alterar el destino de terrenos ya obtenidos como dotaciones urbanísticas públicas de equipamiento, zonas verdes y espacios libres, ya sean sistemas generales o locales, salvo que se sustituyan por otros equivalentes en cuantía, localización próxima y servicio al ámbito para el que, en su caso, fueron obtenidos.

Artículo 163. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Todos los cambios en las determinaciones de un Plan General de Ordenación que no determinen la necesidad de la revisión, determinarán la adopción del procedimiento de modificación.

2. Cualquier cambio en las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística deberá instrumentarse mediante la correspondiente modificación.

3. El procedimiento aplicable a las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetará a las disposiciones establecidas para su primera elaboración, con las siguientes salvedades:

- a) No se requerirá la elaboración de un documento de prioridades.
- b) Las modificaciones de la ordenación detallada prevista por el Plan General de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado se ajustarán al procedimiento previsto para los Planes Parciales.
- c) La aprobación de las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes de uso y dominio público calificadas como sistemas generales o locales existentes o previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo dictamen favorable del Consejo Consultivo del Principado de Asturias.
- d) La aprobación de las modificaciones a las que se refiere el apartado anterior requerirá que la superficie que se destine a otro uso sea sustituida por otra de análoga superficie y funcionalidad situada en un entorno próximo

o, en su caso, en el mismo ámbito de ordenación, siempre que no se trate de cambios introducidos en un procedimiento de revisión total de un Plan General de Ordenación.

e) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente estarán sujetas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en su legislación específica y en el artículo 39 de este reglamento.

4. Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

a) Justificación general de la conveniencia de la modificación y los intereses públicos que la demandan y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.

b) Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

c) Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo, en su caso, en planos de ordenación.

d) Análisis de la influencia del cambio propuesto respecto de las determinaciones globales de la ordenación general establecida en el Plan General de Ordenación.

e) Elaboración de Memoria de viabilidad económica e Informe de sostenibilidad económica en los supuestos que legalmente sean requeribles y formulados en los términos establecidos en la legislación estatal vigente.

Artículo 164. *Modificaciones de la calificación urbanística o con incremento de volumen edificable.*

1. Con carácter general, todo cambio de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno deberá garantizar la participación de la comunidad de las plusvalías que genere el cambio urbanístico en los términos establecidos en este reglamento para cada clase del suelo y la previsión de nuevas dotaciones locales conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano consolidado se aplicará el régimen previsto en este reglamento para las actuaciones dotacionales cuando se prevea un incremento del aprovechamiento lucrativo superior a 25% respecto al atribuido por la ordenación vigente, aplicándose el régimen urbanístico previsto en este reglamento para este tipo de actuaciones.

b) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones dotacionales las cesiones de suelo dotacional y del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán sobre el incremento del aprovechamiento respecto al atribuido por el planeamiento anterior. La superficie de cesión de suelo dotacional se determinará conforme a lo establecido en este reglamento.

c) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, incluido en polígonos o unidades de actuación, así como en el suelo urbanizable, las cesiones de suelo dotacional y del correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán automáticamente en los términos establecidos en este reglamento.

d) En el suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones de reforma interior que contengan actuaciones de urbanización o dotacionales, las cesiones de suelo dotacional y del correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración en razón a la participación pública en las plusvalías, se establecerán en los términos establecidos en este reglamento para cada una de ellas.

2. En los espacios que estén protegidos con arreglo a las categorías previstas en la legislación de patrimonio cultural, el incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres, u otras dotaciones públicas, puede ser dispensado de la exigencia de proximidad cuando se justifique la dificultad o imposibilidad de disponerlo sin afectar a los valores culturales del conjunto y a las demás exigencias derivadas de su protección y así lo estime el órgano competente en materia de patrimonio cultural.

3. Las modificaciones puntuales que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo atribuidos por el planeamiento anterior deberán hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, conforme a las siguientes reglas:

a) Esta información deberá constar en el expediente que se someta a información pública.

b) El plazo de los cinco años anteriores a su iniciación debe computarse desde la fecha de la aprobación inicial de la modificación.

c) La identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas puede realizarse mediante la información que suministre el Catastro Inmobiliario o utilizando los padrones catastrales y los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro. En todo caso, por razones de transparencia y seguridad jurídica, se incorporará al expediente la justificación documental del instrumento utilizado.

A los cambios sobre usos autorizables que se introduzcan con carácter general en todo el concejo no les será aplicable esta exigencia, entendiéndose que se está realizando un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, debiendo tramitarse mediante una revisión parcial.

Artículo 165. Modificaciones de otras dotaciones urbanísticas públicas.

1. Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública o privada de uso público como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, sin perjuicio de la posibilidad de la constitución de un complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal vigente, calificarán los terrenos como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la no necesidad del destino del suelo a tal fin.

2. Cuando se pretenda mejorar la funcionalidad y distribución territorial de los equipamientos, mediante modificación del Plan General de Ordenación se podrá transferir aprovechamiento edificable de unos sectores a otros de suelo urbanizable para liberar suelo destinado a equipamientos en los sectores de origen conforme a las siguientes reglas:

a) Que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo de los sectores que representen más del cincuenta por ciento de la superficie prevista de suelo urbanizable sectorizado.

b) Que los sectores entre los que se permute aprovechamiento por suelo destinado a equipamientos tengan el mismo uso predominante o, en caso contrario, en los términos establecidos en este reglamento se determinen coeficientes de homogeneización entre los distintos usos para el cálculo de las nuevas edificabilidades asignadas y las nuevas superficies destinadas a equipamientos.

c) Que la superficie resultante destinada a equipamientos no sea inferior a la prevista inicialmente.

3. Las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen cuando se produzca una disminución respecto a las reservas legalmente exigibles. En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, se podrá acreditar el mayor interés público de otra solución.

Artículo 166. Textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los Ayuntamientos podrán redactar y aprobar en cualquier momento textos refundidos de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda y que hayan sido objeto de modificaciones.

2. La redacción y aprobación de textos refundidos será preceptiva cuando, por el número o el alcance de las modificaciones, resulte afectada la inteligibilidad y coherencia del instrumento de planeamiento íntegramente considerado, y resulte perjudicado el adecuado ejercicio por los ciudadanos de su derecho de información urbanística y participación ciudadana.

3. Los textos refundidos solo pueden afectar a los documentos de los instrumentos de planeamiento urbanístico que constituyan su objeto, sin alterar sus determinaciones, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para homogeneizar adecuadamente la documentación.

4. La aprobación municipal irá precedida de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, siempre que esta hubiese informado los instrumentos de planeamiento que se refunden. Una vez aprobados, se remitirán de nuevo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y se procederá a su publicación oficial y remisión al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, en los términos establecidos con carácter general para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO XIV

Suspensión y efectos de la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística**Artículo 167.** *Suspensión de planeamiento urbanístico y nulidad reservas de dispensación.*

1. Excepcionalmente, el Consejo de Gobierno podrá, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y audiencia a las entidades locales afectadas, acordar la suspensión, en todo o parte de su ámbito territorial, de la vigencia de un instrumento urbanístico, cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Que sea necesaria la aprobación de un Plan General de Ordenación para la adecuada satisfacción de las necesidades urbanísticas del concejo o para la adaptación a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio cuando estén afectados directamente por ellos y hayan transcurrido los plazos para su adaptación.

b) Que las circunstancias señaladas en el epígrafe anterior hagan que el planeamiento vigente afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas.

2. El acuerdo de suspensión de vigencia determinará, de forma motivada:

a) El ámbito territorial y el alcance de la suspensión.

b) El plazo en el que el Ayuntamiento deba proceder a la revisión del planeamiento suspendido.

3. Si se incumple por el Ayuntamiento el plazo al que se refiere el epígrafe b) del apartado anterior, 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.

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

5. En tanto no se apruebe el Plan revisado, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará unas normas provisionales en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión, dando audiencia al Ayuntamiento afectado, limitando su contenido a las determinaciones sustantivas de directa aplicación indispensables para posibilitar una mínima ordenación de las necesidades urbanísticas del concejo al más corto plazo.

6. El acuerdo de suspensión de vigencia, así como las normas urbanísticas que hayan de aplicarse transitoriamente, deben publicarse en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*. El citado acuerdo determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito afectado por la suspensión del planeamiento, en los términos especificados en el mismo.

7. La aprobación del nuevo instrumento de planeamiento supone la derogación y sustitución de las normas urbanísticas provisionales aprobadas tras la suspensión del primer instrumento de planeamiento urbanístico.

8. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística, incluidas las ordenanzas municipales, así como las que concedan las Administraciones públicas al margen de estos instrumentos.

Artículo 168. *Notificación y deber de información.*

1. Una vez aprobados definitivamente los instrumentos de ordenación urbanística por los Ayuntamientos, éstos remitirán a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, a efectos de información, coordinación y archivo:

a) Notificación del acuerdo de aprobación definitiva efectuado por el Ayuntamiento a los interesados con motivación razonada del sentido estimatorio o desestimatorio de su alegación.

b) Un ejemplar en formato digital del texto refundido de los instrumentos de planeamiento que apruebe, debidamente diligenciados, con la documentación técnica y administrativa completa, sin perjuicio del régimen de

comunicación de acuerdos establecido en la normativa sobre régimen local. Si el Ayuntamiento dispone de los medios necesarios para ello, se remitirá diligenciado electrónicamente.

c) Un archivo en soporte digital de Base de Datos Espacial con la documentación gráfica del instrumento de ordenación urbanística, que contenga las entidades urbanísticas en formato vectorial, conforme a las especificaciones de la Resolución de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el sistema de información territorial del Principado de Asturias.

2. Cuando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística corresponda al Principado de Asturias, este notificará el acuerdo a los Ayuntamientos afectados, que deberán a su vez comunicar dicho acuerdo a los interesados con motivación razonada del sentido estimatorio o desestimatorio de su alegación.

3. Si, a su vez, el instrumento aprobado definitivamente fuese elaborado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta remitirá a los Ayuntamientos un ejemplar de la documentación referida en los epígrafes b) y c) del apartado primero.

4. Los Ayuntamientos están obligados a cumplir el deber de información a que hace referencia este artículo en relación con todo expediente de elaboración, revisión y modificación de Planes Generales de Ordenación.

Artículo 169. *Publicación.*

1. Se publicarán en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* los acuerdos adoptados respecto a la aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación urbanística, así como las ordenanzas o normas urbanísticas en ellos contenidas, incluidas las fichas que tengan carácter normativo, así como una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado, a instancia de la Administración que haya procedido a su aprobación definitiva. Cuando se trate de instrumentos cuya competencia de aprobación definitiva corresponda a los Ayuntamientos, la publicación quedará condicionada al cumplimiento de la obligación de previa remisión de la documentación del planeamiento aprobado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

2. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, quienes hayan promovido los citados instrumentos podrán instar a la Consejería competente en materia de urbanismo a que solicite, sin más trámite, su publicación oficial.

3. 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 a la Consejería competente en materia de urbanismo para que realice la publicación y las notificaciones citadas en el apartado anterior.

Artículo 170. *Declaración de utilidad pública.*

En los instrumentos de ordenación urbanística se estimarán comprendidos, a los efectos expropiatorios, además de las superficies que hubieran de ser materialmente ocupadas por las obras previstas, todas las que fueran necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de aquéllas, aun cuando no estuvieran dentro del mismo ámbito, así como las superficies que fueran necesarias para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno, el medio ambiente y la cohesión social.

Artículo 171. *Usos y obras provisionales.*

1. La autorización de usos y obras justificadas de carácter provisional regulada en el artículo 106 del TROTU precisará, además de lo establecido en dicho precepto, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos en la legislación urbanística o sectorial ni en el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que los usos y obras no dificulten la ejecución del planeamiento.

c) Que no se trate de usos residenciales.

2. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial, que se acreditarán en una memoria justificativa que se presentará a tales efectos.

3. Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que estén fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos en el apartado 1 de este mismo artículo. La autorización que se conceda está sujeta en todo caso a las determinaciones del presente artículo, con las limitaciones establecidas para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 172. *Resolución de discrepancias entre documentos.*

1. En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones de la ordenación se estará a lo dispuesto en el propio instrumento de ordenación y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales. Cuando la contradicción se refiera a cuantificación de superficies de suelo, habrá que atenerse a la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico.

2. De permanecer las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico por imprecisiones o por contradicciones entre documentos de igual rango normativo, estas se resolverán teniendo en cuenta los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para equipamientos públicos y de mayor protección medioambiental, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

Artículo 173. *Procedimiento para la autorización de usos y obras de carácter provisional.*

1. Las solicitudes de autorización de usos y obras de carácter provisional se dirigirán al Ayuntamiento e irán acompañadas de los siguientes documentos:

- a) La memoria justificativa del carácter provisional de los usos y obras.
- b) La aceptación por los propietarios y gestores o explotadores de los usos y obras en virtud del contrato de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico de cesar los usos y de desmontar o derribar las obras cuando lo acuerde la administración actuante, sin derecho a percibir indemnización por este concepto ni por la finalización del contrato de arrendamiento o de cualquier otro negocio jurídico.
- c) El compromiso de las mencionadas personas de reposición de la situación alterada por los usos y obras solicitados a su estado originario.

2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias urbanísticas en su normativa específica. El Ayuntamiento podrá sujetar la autorización a un plazo determinado y deberá imponer la constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición del suelo y del espacio al estado anterior a la ejecución de los usos y obras que se autoricen.

3. La eficacia de la autorización queda sometida a la condición resolutoria de que, en todo momento los propietarios, y los gestores o explotadores de los usos, las obras, los edificios o las instalaciones, en virtud de arrendamiento o cualquier otro negocio jurídico con los propietarios, asuman el compromiso de hacer cesar los usos y de desmontar o derribar las instalaciones cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a percibir indemnización de ningún tipo, sin perjuicio de las demás determinaciones que para estos casos establezca la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y valoraciones.

4. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria. La eficacia de la autorización queda supeditada a esta constancia registral.

5. Lo dispuesto en este artículo y en el anterior se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

TÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales**Artículo 174.** *Clasificación urbanística del suelo.*

Los Planes Generales de Ordenación clasificarán urbanísticamente el suelo de los concejos en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y territorial y en los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 175. *Calificación de los usos urbanísticos del suelo.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística calificarán el suelo al que se atribuya contenido lucrativo en alguno de los siguientes usos de carácter patrimonial (públicos y privados).

a) Residencial, pudiendo distinguir las categorías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar, de vivienda de renta libre y de protección pública, así como las diferentes tipologías edificatorias que el planeamiento les atribuya.

b) Terciario, pudiendo distinguir entre comercial y de servicios, ambos de titularidad privada, así como las posibles tipologías edificatorias que el planeamiento considere oportuno para satisfacer las demandas ciudadanas.

c) Industrial, distinguiendo aquellas tipologías y usos concretos relativos a las actividades de transformación de recursos que el planeamiento considere conveniente para el desarrollo socio-económico y productivo del Principado de Asturias.

2. Asimismo, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística calificarán el suelo al que no se atribuya contenido lucrativo, de conformidad con lo establecido en este reglamento, en alguno de los siguientes usos dotacionales de uso y/o dominio público:

a) Sistema de vías de comunicación, incluyendo tanto los viales de circulación rodada, peatonales o de coexistencia, como los aparcamientos públicos vinculados al sistema.

b) Sistema de servicios urbanos, incluyendo las redes, instalaciones y espacios asociados de titularidad pública, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.

c) Sistema de equipamientos, incluyendo todos los usos de servicio público y atención al ciudadano de titularidad pública.

d) Sistema de zonas verdes.

e) Sistema de espacios libres.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística distinguirán por razón de jerarquía, los usos urbanísticos del suelo como:

a) Uso global o predominante: se entiende por aquél cuya superficie edificable supera al resto de las correspondientes a los usos que coexisten en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.

b) Usos compatibles: se entiende por aquellos el resto de usos que puedan coexistir con el uso global en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.

Artículo 176. *Integración del contenido urbanístico del derecho de propiedad.*

1. La ordenación urbanística define y delimita las facultades y los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, vinculando este y las construcciones, edificaciones e instalaciones, mediante la clasificación y calificación, a los correspondientes destinos, y mediante la programación a sus correspondientes plazos de ejecución.

2. La ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al suelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y suelo para fines de uso o servicio público y de uso privado.

Artículo 177. *Aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento medio.*

1. El aprovechamiento urbanístico de un suelo, atribuido bien a una parcela aislada en suelo urbano o bien a varias parcelas integradas en un polígono o unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o en un sector

de suelo urbanizable, define el contenido del derecho de propiedad, tanto en términos jurídico urbanísticos como económicos.

2. El aprovechamiento urbanístico se obtiene multiplicando las edificabilidades lucrativas atribuidas por el planeamiento a la parcela o al ámbito de referencia definido en el instrumento de planeamiento, medidas en metros cuadrados de techo, por los coeficientes unitarios de homogeneización correspondientes a cada uso medidos en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de techo, excluyendo únicamente las edificabilidades asignadas a las dotaciones públicas.

3. A los efectos de la homogeneización, los coeficientes unitarios serán los previstos en la normativa catastral. En el supuesto de inexistencia de ponencia de valores aplicable al concejo concreto o que esta no estuviera actualizada al momento de la ponderación, los coeficientes se determinarán, sobre la base de un estudio de mercado, comparando proporcionalmente los valores de repercusión de suelo medidos en euros por metro cuadrado de techo correspondientes a cada uno de los usos pormenorizados previstos en cada polígono, unidad de actuación o ámbito espacial concreto, con el uso global o predominante, al que se le atribuye el coeficiente de la unidad.

4. El Plan General de Ordenación determinará un aprovechamiento medio para ámbitos espaciales concretos denominados áreas de reparto, constituidos bien por cada polígono o unidad de actuación, o por la agregación de un conjunto de ellos de manera motivada en función de los objetivos de equidistribución perseguidos por el Plan en suelo urbano no consolidado o por cada sector de suelo urbanizable sectorizado.

El aprovechamiento medio se determinará como el resultado de dividir el total del aprovechamiento atribuido a cada área de reparto concreta, entre la superficie de la misma, descontada la correspondiente a los suelos dotacionales e infraestructurales públicos preexistentes ya afectados a su destino.

5. Cuando la unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, adscriba a los efectos de su gestión, terrenos destinados a sistemas generales en suelo no urbanizable, las superficies de cada clase de suelo, urbano y no urbanizable, habrán de homogeneizarse para determinar el denominador de la división descrita en el apartado anterior con arreglo a las siguientes reglas:

- a) A los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se les asignará el valor 1.
- b) El coeficiente de homogeneización para los terrenos incluidos en suelo no urbanizable recogerá la proporción entre el valor de éstos y el de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, obtenido en ambos casos conforme a los procedimientos previstos en la legislación estatal conforme a su situación básica.

6. Para las actuaciones de reforma interior, no procederá la determinación del aprovechamiento medio de su ámbito, resultando de aplicación los correspondientes a cada una de las parcelas aisladas, sometidas o no al régimen de las actuaciones dotacionales, o el de las unidades de actuación que se encontraran integradas en su delimitación, procediendo su ejecución en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO II

Suelo urbano

Artículo 178. *Criterios de clasificación.*

1. Constituirán suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de emplazamiento espacial y disposición de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 113 del TROTU.

2. Se entenderá que los servicios disponen de la capacidad necesaria para cumplimentar la condición de suelo urbano, cuando su dimensionado y características permiten satisfacer de manera técnicamente adecuada y suficiente, las demandas que con respecto a los mismos genera la edificabilidad y el uso preexistentes y ya patrimonializados por sus titulares.

Tanto el acceso como los otros servicios deben existir en el momento de la aprobación del instrumento que clasifique los terrenos como suelo urbano, con independencia de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura. Igualmente, el acceso y los servicios han de encontrarse disponibles al borde de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía de dominio y uso público y transitable por vehículos automóviles.

3. No podrán clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos que no cumplan alguno de los criterios señalados en los apartados anteriores, salvo que pueda completarse con una mera intervención de un proyecto de obras ordinarias simultánea a las obras de edificación, de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU.

b) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en los apartados anteriores se fundamenten en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

4. En el caso de una finca contigua a un núcleo de población por su borde exterior que linde con una vía que cuente con todos los servicios urbanísticos exigibles para poder ser considerada como suelo urbano por su ubicación, aquella no será necesariamente clasificada como suelo urbano en toda su superficie, pudiendo considerarse como tal, la superficie correspondiente a un fondo edificable suficiente, que se justificará en relación con la tipología edificatoria del entorno próximo.

Artículo 179. Condición de solar.

1. Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 4 del artículo 114 del TROTU, con las siguientes especificaciones:

- a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
- b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente instrumento de ordenación.
- c) El requisito de acceso rodado podrá ser eximido por el Plan General de Ordenación:

1.ª Cuando la especial configuración de la trama urbana histórica lo impida.

2.ª Cuando se prevea la peatonalización de vías públicas, y sin perjuicio de las medidas de organización y regulación del tráfico.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación de acuerdo con la legislación.

3. La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización cuando ésta haya dejado de cumplir materialmente su finalidad.

b) Por su desclasificación sobrevenida por causa de sentencia judicial firme.

c) Por su integración en actuaciones de regeneración o renovación urbana que requieran nuevas actuaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 180. Categorías de suelo urbano.

1. La clasificación del suelo urbano identificará, en su caso, alguna de las siguientes categorías:

- a) El suelo urbano consolidado.
- b) El suelo urbano no consolidado.

2. Se considerarán suelo urbano consolidado los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Los que reúnan la condición de solar de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior sobre los que el planeamiento mantenga el aprovechamiento preexistente sin modificar el uso global ni incrementar la edificabilidad que tengan atribuidas, por el planeamiento anterior.

b) Los que, careciendo de alguno de los requisitos allí señalados o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia mediante el acompañamiento de un proyecto de obras ordinarias según lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU y sobre los que no se proponga un incremento del aprovechamiento atribuido.

3. Se considerará suelo urbano no consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano en los que sean precisas actuaciones urbanísticas en los términos establecidos en el artículo 114.3 del

TROTU y en este reglamento, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados. En particular se incluyen en esta categoría, aquellos suelos urbanos sobre los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente, entendiéndose que concurre esta circunstancia cuando se les otorgue un incremento de aprovechamiento, bien mediante un aumento de edificabilidad, bien mediante un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad o por ambas circunstancias a la vez, superior al 25% del atribuido por la ordenación anterior.

Artículo 181. *Tipología de las actuaciones en suelo urbano.*

En función del destino que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean para las parcelas integradas en alguna de las categorías de suelo urbano, las actuaciones urbanísticas a desarrollar se clasifican necesariamente en alguno de los tipos descritos en los artículos siguientes.

Artículo 182. *Actuaciones en suelo urbano consolidado.*

1. La gestión del suelo urbano consolidado, no incluido en polígonos o unidades de actuación, se desarrollará mediante actuaciones aisladas, bien sobre parcelas existentes o sobre conjuntos de parcelas integradas en un ámbito espacial de normalización de fincas. A efectos de su gestión se diferencian en:

a) Actuaciones edificatorias de ejecución directa, en las que se incluyen las de nueva edificación, de sustitución de la existente o de rehabilitación edificatoria, en las que el instrumento de planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento urbanístico atribuido por la ordenación anterior. A estas actuaciones les corresponderá la categoría de suelo urbano consolidado, con las siguientes precisiones:

1.ª Cuando las actuaciones edificatorias requieran obras de urbanización, tendrán la consideración de actuaciones de urbanización, salvo que puedan resolverse mediante un proyecto de obras ordinarias simultáneo a las obras de edificación de acuerdo a lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU. En este caso, el compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, o, en su caso, del espacio funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

2.ª Cuando el instrumento de ordenación atribuya a la actuación un incremento de aprovechamiento sobre el otorgado por el planeamiento anteriormente existente, se gestionarán conforme al régimen de las actuaciones dotacionales.

b) Actuaciones de normalización de fincas, que tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Su desarrollo se realizará en los términos establecidos en el artículo 271 de este reglamento.

Artículo 183. *Actuaciones sobre suelo urbano no consolidado.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 114.3 del TROTU, a efectos de su ordenación y gestión las actuaciones sobre suelo urbano no consolidado se diferencian en:

a) Actuaciones de urbanización de ejecución sistemática, entendiéndose como tales las que tiene por objeto transformar el espacio urbano preexistente conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento mediante operaciones de compleción o renovación de la urbanización, incluyendo, en su caso, la demolición total o parcial de las edificaciones existentes. En general están constituidas por ámbitos espaciales de carácter multiparcelario y su desarrollo se realiza mediante polígonos o unidades de actuación.

b) Actuaciones dotacionales: entendiéndose como tales aquellas que tienen por objeto la obtención de dotaciones urbanísticas públicas, dimensionadas en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a parcelas concretas, y siempre que no requieran la reforma integral de la urbanización.

Las actuaciones dotacionales estarán conformadas por ámbitos espaciales de carácter uniparcelario constituidos por parcelas aisladas que cumplan la condición de solar o que, precisando completar con obras de urbanización alguno de sus requisitos, estas puedan ser objeto de obtención de licencia urbanística mediante un proyecto de obras ordinarias según lo establecido en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU.

Las parcelas que conforman las actuaciones dotacionales pueden ser de dos tipos: por un lado, parcelas edificables a las que el planeamiento incrementa el aprovechamiento urbanístico sobre atribuido por el planeamiento anterior, bien mediante un aumento de edificabilidad, bien mediante un cambio de uso por otro de mayor rentabilidad o por ambas circunstancias a la vez, y por otro, las parcelas dotacionales públicas dimensionadas en proporción al

citado incremento de aprovechamiento. Su desarrollo urbanístico se realiza por reparcelación discontinua y voluntaria o por sistemas alternativos a la misma, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

A estos efectos, se considerará que el aumento de edificabilidad o cambio de uso requerirá el reajuste de las proporciones de las dotaciones públicas cuando comporte un incremento del aprovechamiento lucrativo superior al 25% respecto al atribuido por la ordenación anterior.

c) Actuaciones de reforma interior, entendiéndose como tales aquellas que, de conformidad con lo establecido en el artículo 69.1 del TROTU, tienen por objeto la reforma o renovación de un ámbito de suelo urbano, incluyendo la creación de dotaciones urbanísticas y espacios comunitarios, la rehabilitación del conjunto edificado para mejorar las condiciones de habitabilidad, así como la ejecución de operaciones integradas en los términos descritos en este apartado. El ámbito espacial de estas actuaciones se delimitará por el planeamiento general y su ordenación se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Se entenderá que una actuación de reforma interior debe desarrollarse con carácter integrado cuando incluya entre sus objetivos la recuperación física, funcional y ambiental de espacios urbanos vulnerables, considerando como tales aquellos que sufran procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, y donde un porcentaje significativo de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión social por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de fragilidad social, y cuya transformación genere un claro beneficio social y urbanístico para la ciudad en su totalidad. El carácter integrado implicará la obligación de articular medidas que impulsen al mismo tiempo todas las dimensiones de la sostenibilidad mediante la coordinación horizontal e intersectorial, la coordinación vertical de los distintos niveles competenciales existentes y la coherencia entre los objetivos que se propongan y los comprometidos a nivel europeo, nacional y supramunicipal. Tales medidas deberán enmarcarse convenientemente en una estrategia global y unitaria del territorio con el que el tejido urbano mantenga relaciones de mutua influencia.

Las actuaciones de reforma interior podrán contener cualquiera de los tipos de actuación urbanística en suelo urbano descritos en este artículo. Así, tendrán la consideración de actuaciones edificatorias aisladas cuando afecten a actuaciones de rehabilitación o sustitución edificatoria en suelo urbano consolidado o de actuaciones sobre suelo urbano no consolidado sometidas, según corresponda, al régimen de las actuaciones de urbanización a desarrollar sobre un conjunto de parcelas delimitadas en unidades de actuación o bien como actuaciones dotacionales, utilizándose como instrumentos de gestión los correspondientes al régimen urbanístico que resulte en cada caso aplicable.

La satisfacción de los deberes de cesión de suelo dotacional y del de participación pública en las plusvalías previstas en el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada se ejercerá desarrollando de manera independiente el régimen previsto para cada una de las actuaciones en el instrumento que las ordene.

Artículo 184. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado dispondrán del derecho y el deber de solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale el planeamiento, sin que este pueda superar los dos años desde que la parcela adquiera la condición de solar edificable, tal como prescribe el artículo 205 del TROTU, así como el de completar, en su caso, la disposición de alguno de los servicios urbanos necesarios para satisfacer la condición de solar mediante la aplicación de un proyecto de obras ordinarias, según lo regulado en el apartado 5 del artículo 159 del TROTU y de conformidad con lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 197 del mismo texto.

El compromiso de cesión de suelo y de urbanizar alcanzará no solo a los terrenos y las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, o, en su caso, del espacio funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado dispondrán de los derechos y deberes establecidos en el artículo 119 del TROTU, si bien a los efectos de la atribución de los aprovechamientos se tendrá en cuenta la aplicación de las siguientes prescripciones complementarias:

a) El ámbito espacial de referencia o área de reparto para calcular el aprovechamiento medio, se determinará por el Plan General, definiéndose un aprovechamiento diferenciado para cada polígono o unidad de actuación o bien la media de los aprovechamientos atribuidos a un conjunto de ellos integrados en un área de reparto, sin perjuicio de la adscripción a la misma, si el planeamiento lo considerara necesario, de una superficie de sistemas generales dimensionada en la proporción adecuada. Con la finalidad de facilitar la gestión y hacerla más asumible en el proceso de equidistribución, solo se podrán agrupar aquellos polígonos o unidades de actuación que dispongan del mismo uso global o predominante.

b) En el caso de las actuaciones dotacionales, no procede la definición de área de reparto ni la determinación del aprovechamiento medio, constituyéndose las parcelas edificables y dotacionales a ellas vinculadas como ámbitos de referencia para la determinación del aprovechamiento patrimonializable y para la satisfacción del deber de equidistribución derivado de los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el planeamiento a parcelas edificables concretas.

c) De conformidad con la Memoria Justificativa, el planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos sometidos a actuaciones de reforma interior o incluidos en polígonos o unidades de actuación con fines de mejora del medio urbano un aprovechamiento superior al 90% en los siguientes supuestos:

1.º Cuando el planeamiento imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o restauración de bienes inmuebles catalogados.

2.º Cuando el planeamiento no contemple incrementos de la superficie edificable respecto a la previamente atribuida ni incorpore nuevos usos que generen plusvalías.

d) Cuando la superficie de suelo correspondiente al diez por ciento de aprovechamiento no tenga entidad suficiente para cumplir con su destino a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en solar o parcela urbanizada independiente, el cumplimiento del deber de cesión podrá sustituirse por valor en metálico, determinado aplicando los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en la materia, que se destinará a costear la parte de la financiación pública que se hubiera previsto en la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo para el cumplimiento de fines previstos para el mismo.

e) Excepcionalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 119.2 del TROTU y la legislación básica estatal y siempre que se justifique adecuadamente que no existe ninguna solución técnica y económicamente viable, el planeamiento podrá eximir del cumplimiento del deber de entrega de suelo a las actuaciones de reforma interior o mejora del medio urbano que se desarrollen sobre zonas en las que exista un alto grado de degradación e inexistencia material de suelo disponibles en un entorno inmediato, o que propongan aumentos de densidad o edificabilidad que tengan por objeto sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino a realojamiento y retorno en la propia actuación.

f) Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización, se exigirá el afianzamiento íntegro del importe del coste de las obras de urbanización necesarias para que la parcela objeto de la edificación adquiera la condición de solar, así como la asunción del compromiso de no utilizarla hasta la conclusión de las obras, debiendo incluirse tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia que autorice la simultaneidad, establecerá tal condición para su eficacia, que se hará constar también en las escrituras de obra nueva y en las inscripciones que se practiquen.

Artículo 185. Deberes en las actuaciones dotacionales.

1. La satisfacción de los deberes correspondientes a las actuaciones dotacionales se determinará sobre el incremento de aprovechamiento respecto al atribuido por el planeamiento anterior y se llevará a cabo de la siguiente forma:

a) La determinación de la cesión de suelo dotacional y del diez por ciento del aprovechamiento que corresponde a la Administración por la recuperación de las plusvalías generadas por la actuación urbanística se realizará en función del incremento de aprovechamiento atribuido, en los términos establecidos en este reglamento.

b) Sin perjuicio de la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos, cuando no fuera posible realizar la satisfacción de deberes anteriores por cesión de suelo en la propia parcela, esta podrá sustituirse por:

1.ª Compensación económica determinada aplicando los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en la materia, debiendo integrarse en el patrimonio público de suelo con el exclusivo destino de la obtención de los suelos dotacionales y del aprovechamiento público a cuya cesión sustituyen.

2.ª Superficie construida de valor equivalente a la compensación económica determinada conforme al apartado anterior, y destinada a dotaciones públicas, constituida en régimen de complejo inmobiliario, tal como se regula en la legislación estatal en la materia y en este reglamento.

c) Estos deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que autorice la materialización del incremento de aprovechamiento atribuido.

d) La satisfacción de estos deberes mediante la constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 76.2 de este reglamento.

Artículo 186. Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.

1. Para poder autorizar anticipadamente y con carácter excepcional, usos industriales y terciarios será necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 120 del TROTU, y además que se haya aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada.

2. La garantía que al efecto se preste lo será por un importe del cien por cien del coste de las obras de urbanización que se haya estimado en el instrumento a que se refiere el apartado anterior, en la parte que le corresponda en proporción a la superficie en que, sobre el total del ámbito, va a otorgarse la autorización.

CAPÍTULO III

Suelo no urbanizable

Artículo 187. *Categorías de suelo no urbanizable.*

El suelo no urbanizable se incluirá, en su caso, y de conformidad con las reglas establecidas en la normativa territorial y urbanística, en alguna de las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección.
- b) Suelo no urbanizable de interés.
- c) Suelo no urbanizable de costas.
- d) Suelo no urbanizable de infraestructuras.
- e) Núcleo rural.
- f) Las categorías que, en razón del origen de la necesidad de protección y de la intensidad de esta, establezca la normativa sectorial dentro de esta clase de suelo.

Artículo 188. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de especial protección.*

1. Dentro del suelo no urbanizable se incluirá en la categoría de especial protección aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género o las circunstancias de riesgo existentes incompatibles con la urbanización les hagan merecedores de un alto grado de protección. A tal fin, podrán incluirse en esta categoría de suelo, entre otros:

- a) Los terrenos que tengan la consideración de zona de reserva ecológica, de alta montaña o de uso restringido según los Planes Rectores de Uso y Gestión o los Planes Protectores, los que determinen otros planes que se aprueben en desarrollo de la normativa sobre especies y espacios naturales, así como las zonas húmedas de especial interés y aquellos otros que cuenten con excepcionales valores naturales, ecológicos, ambientales o paisajísticos.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no discurran por suelo urbano o urbanizable.
- d) Los terrenos que, conforme a la normativa de patrimonio cultural, cuenten con excepcionales valores tradicionales, etnológicos, históricos, arqueológicos o culturales.
- e) Los terrenos que tengan un alto valor forestal.
- f) En general, aquellos terrenos en los que se aprecien otros excepcionales valores, tales como los geológicos, litológicos, científicos, históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

2. Asimismo, se incluirán en esta categoría los terrenos afectados por riesgos naturales y tecnológicos debidamente acreditados, incompatibles con la urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por ser esta incompatible con las exigencias de la Defensa Nacional; y la presencia de otras circunstancias que hagan a los terrenos incompatibles con el proceso urbanizador. No se incluirán en esta categoría, los terrenos insertos en la trama urbana que se califiquen como espacios libres y zonas verdes.

3. Podrán incluirse en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que, por su contigüidad o vinculación, debidamente justificada, con los citados en los apartados anteriores se considere necesario para la protección de los excepcionales valores y circunstancias de aquellos.

Artículo 189. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de interés.*

Se incluirán en la categoría de suelo no urbanizable de interés aquellos terrenos que, sin estar incluidos, en ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable deban quedar preservados del desarrollo urbanístico, y sometidos a un régimen específico de conformidad con lo establecido en la legislación territorial y urbanística y sectorial que resulte aplicable.

Artículo 190. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de costas.*

1. El Plan General de Ordenación incluirá en la categoría de suelo no urbanizable de costas los terrenos incluidos con tal carácter en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano.

2. Los terrenos situados en la Zona de Protección específica a que se refiere el apartado 1 del artículo 134 del TROTU formarán parte del suelo no urbanizable de costas, salvo en aquellas zonas en que el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral aprecie que no es necesaria su inclusión en dicha categoría por la especial configuración de la costa, la topografía circundante y otras circunstancias que aprecie.

3. El planeamiento general podrá extender la clasificación de suelo no urbanizable de costas 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 a nivel local.

Artículo 191. *Reglas de clasificación del suelo no urbanizable de infraestructuras.*

El suelo no urbanizable de infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte que no se encuentren clasificadas como suelos urbanos o urbanizables, incluye:

a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras básicas de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, telecomunicaciones y de transportes, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

b) Los terrenos que, conforme a lo previsto en los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y de planeamiento sectorial, vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización, siempre que no impliquen cambio de la clasificación del suelo.

Artículo 192. *Reglas de clasificación de los núcleos rurales.*

1. Los núcleos rurales, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial, comprende los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población, de carácter rural y tradicional, que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa de conformidad con las previsiones de este reglamento.

2. Conforme a la normativa sectorial de cada servicio y al objeto de la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

3. El hecho de que un asentamiento clasificado por el planeamiento urbanístico general como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado de acceso rodado por viario público, 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 193. Clases y régimen de usos.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos y su categorización, debiendo destinarlos a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y, en general, a los que sean propios de conformidad con su categorización, dentro de los límites establecidos en la legislación territorial, urbanística y sectorial, y, en su desarrollo, por el Plan General de Ordenación y los demás instrumentos de la ordenación urbanística.

2. Los usos urbanísticos en suelo no urbanizable se agruparán en alguna de las siguientes categorías a las que harán necesariamente referencia los Planes Generales de Ordenación:

a) Usos permitidos: aquellos sujetos a concesión de licencia municipal o declaración responsable sin más trámites previos que las autorizaciones previstas en la normativa sectorial que pueda condicionar la implantación territorial del uso. Serán aquellos que sean compatibles con los valores objeto de protección del suelo no urbanizable en cada categoría.

b) Usos autorizables: aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa conforme el trámite previsto en el artículo 132 del TROTU.

c) Usos incompatibles: 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 instrumento de planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida. Cuando se trate de ámbitos territoriales concretos no será necesaria la tramitación de una modificación puntual del planeamiento, pudiendo tramitarse un Plan Especial o un Estudio de Implantación, con el fin de autorizar el uso.

d) Usos prohibidos: aquellos que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística imposibilitan en esta clase de suelo y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento. En cualquier caso, resultarán prohibidos aquellos que sean inadecuados para los valores objeto de protección del suelo no urbanizable.

3. Los usos para vivienda, industriales, agrícolas y ganaderos, así como las actividades al servicio de obras públicas se sujetan al régimen establecido en los artículos 124 a 130 del TROTU y en este reglamento, con las siguientes especificaciones:

a) La dotación de servicios no podrá suponer que los terrenos sobre los que se instalen las edificaciones alcancen la condición de suelo urbano sin seguir los procedimientos previstos en la normativa territorial y urbanística.

b) El canon que, en su caso, sea preciso abonar por el desarrollo de actividades o la implantación de equipamientos o dotaciones de interés público o social solo será aplicable a las instalaciones lucrativas de titularidad privada. El canon establecido como máximo en el 5% del importe de las obras previstas en el proyecto de edificación lo asumirá el promotor de la actuación, salvo que de la normativa se desprenda que tales actuaciones no han de ser acometidas por el mismo. Asimismo, podrá preverse que deposite una fianza o aval por el importe que estime el Ayuntamiento, en función del tipo de actuación, sin que supere el coste total de la misma.

c) La compensación económica alternativa al deber de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro del ámbito y que sea exigible en su caso, se calculará sobre la diferencia del valor de los terrenos entre la situación de origen determinada mediante la capitalización de la renta real existente y su situación final, determinada por la capitalización de la renta derivada del proyecto a implantar, aplicando la metodología de valoración establecida en la legislación estatal de suelo.

d) Las garantías a prestar en relación a los usos industriales lo serán por valor del 60 por ciento de las obras referidas a la conexión o refuerzo de los servicios urbanísticos y ejecución de las obras de urbanización en dominio público o en suelo que vaya a ser objeto de cesión.

e) En la zona de protección específica del dominio público marítimo terrestre se estará al régimen de usos autorizables dispuesto en el artículo 134 del TROTU.

4. Las determinaciones relativas a los usos agrícolas, forestales o ganaderos que se establezcan en el Plan General de Ordenación habrán de respetar en todo caso las técnicas específicas establecidas por la normativa sectorial en cuanto a especies, tratamientos y métodos de aprovechamiento.

Artículo 194. Autorización previa de usos en suelo no urbanizable.

1. Las condiciones para que pueda otorgarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias la autorización previa de usos en suelo no urbanizable son las siguientes:

- a) Que se trate de usos que el Plan General de Ordenación considere como autorizables, sin perjuicio que la ordenación de la actuación pueda realizarse mediante un Estudio de Implantación.
- b) Que la competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 131 del TROTU, en cuyo caso la autorización previa será subsumida en el procedimiento de otorgamiento de licencia o del título administrativo habilitante que la sustituya, en el que deberá hacerse referencia al acuerdo de delegación.
- c) Que no se trate de actuaciones en servidumbre de protección del dominio público marítimo, o en la zona de protección específica, en cuyo caso se estará a lo dispuesto de manera específica en la normativa para estas zonas.

2. Para que puedan ser autorizados usos en suelo no urbanizable deben cumplirse las condiciones señaladas en el planeamiento territorial y urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y, al menos, las siguientes:

- a) Las relativas a la superficie máxima edificable y mínima de parcela, ocupación máxima de esta y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros elementos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise el uso para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

3. En la zona de servidumbre de protección del dominio público-marítimo terrestre la autorización prevista en el apartado 2 del artículo 134 del TROTU sustituirá a la autorización previa específica de usos en suelo no urbanizable, y para su resolución se seguirá la tramitación prevista para ella, resolviendo sobre la misma el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando el uso sea autorizable, previos informes sucesivos de:

- a) La Demarcación de Costas de Asturias sobre la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público.
- b) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Para los demás aspectos relativos a esta autorización se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de costas.

4. La autorización que se conceda deberá pronunciarse sobre la adecuación al planeamiento existente.

Artículo 195. *Procedimiento de otorgamiento de autorizaciones previas.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones previas para usos en suelo no urbanizable es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística o título administrativo habilitante que la sustituya, y se desarrollara conforme a las previsiones del artículo 132 del TROTU y de este artículo.

2. La petición del interesado será presentada en la entidad local correspondiente, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, acompañado de los informes técnicos y jurídicos. La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva, en la que conste:

- 1.ª Descripción del emplazamiento, de los usos del suelo y, en su caso, de las construcciones e instalaciones existentes.
- 2.ª Identificación catastral de la parcela o parcelas objeto de la actuación, con indicación de la superficie de la misma.

3.ª Definición de las características del uso para el que se solicita autorización, así como de los parámetros edificatorios relativos a la ocupación de parcela, edificabilidad, retranqueos a linderos y a dominio público, altura, materiales y otros que sean necesarios en relación con los establecidos en el planeamiento urbanístico.

4.ª Dotación de servicios que pretende realizarse para el funcionamiento del uso pretendido y sus afecciones a las redes de servicios.

b) Plano de situación del enclave en el que pretenda realizar la actividad, a escala mínima 1/5.000, que reflejen la situación, límites y accesos de la finca, las construcciones e instalaciones existentes, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente.

c) Plano del edificio o instalación, en su caso, a nivel de anteproyecto.

3. Una vez recibido el expediente, si se apreciase la existencia de alguna deficiencia formal o de la documentación señalada en el apartado anterior, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio requerirá a la entidad local o al interesado para su subsanación en el plazo de diez días.

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

Artículo 196. Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de especial protección.

1. En suelo no urbanizable de especial protección se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de las limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan General de Ordenación:

a) Usos permitidos: los de protección, conservación y mejora, así como aquellos que sean acordes con la naturaleza rústica de los terrenos y que no requieran ningún tipo de construcción o instalación.

b) Usos autorizables:

1.ª La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigentes en su momento y excepcionalmente nuevas naves agrícolas o ganaderas que no supongan menoscabo de los valores a proteger.

2.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.

3.ª Actividades de interés público o social que potencien los valores objeto de la protección y que no supongan un deterioro para los mismos.

4.ª Obras de rehabilitación, reforma y, de forma excepcional, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, sin cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente, siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarios a tal fin.

5.ª Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes, con cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente. El Plan General de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

6.ª La construcción de una nueva vivienda unifamiliar asociada a quintana tradicional en las condiciones señaladas en este reglamento.

c) Usos incompatibles: aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique el Plan General de Ordenación y en las condiciones que este señale.

d) Usos prohibidos. Todos los no citados en las letras anteriores en los términos que disponga el Plan General de Ordenación y, en particular, la vivienda unifamiliar y las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de especial protección, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan Especial para su implantación.

Artículo 197. Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de interés.

1. En suelo no urbanizable de interés se establecerá el siguiente régimen de usos mínimo para garantizar la preservación de sus valores, sin perjuicio de limitaciones superiores que pudieran establecerse por el Plan General de Ordenación:

a) Usos permitidos:

- 1.ª Agrícolas, forestales y ganaderos, así como las construcciones necesarias para su ejecución.
- 2.ª Los de protección, conservación y mejora.

b) Usos autorizables:

1.ª Vivienda unifamiliar agraria, previa justificación de la vinculación de su promotor a una explotación agrícola o ganadera, así como al mantenimiento del terreno vinculado a la misma y la acreditación de la necesidad del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a dicha explotación, para residencia de su titular y gestor, así como de su unidad familiar.

2.ª Vivienda unifamiliar no vinculada a explotación agraria y ampliación de las viviendas existentes, en las condiciones señaladas en el artículo 83 de este reglamento.

3.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparados por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 127 del TROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección.

4.ª Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social conforme a lo dispuesto en este reglamento.

5.ª Usos industriales.

6.ª Actividades extractivas.

7.ª Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, o se hubieran implantado ilegalmente y no sean susceptibles de legalización conforme al planeamiento vigente. En su caso, el Plan General de Ordenación señalará en cuáles de estas actuaciones y con qué destino podrán autorizarse cambios de uso.

c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que identifique expresamente el Plan General de Ordenación, y en las condiciones que este señale.

d) Usos prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

2. Cuando, mediante Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio, se regule alguna actividad que tenga la consideración de uso incompatible o prohibido en suelo no urbanizable de interés, las Directrices podrán, justificadamente, considerar dicha actividad como uso autorizable en ámbitos concretos o exigir un Plan Especial para su implantación.

Artículo 198. Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de infraestructuras.

Sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, en suelo no urbanizable de infraestructuras el planeamiento señalará el siguiente régimen de usos:

a) Usos permitidos: Usos agrícolas, forestales y ganaderos, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.

b) Usos autorizables:

1.ª Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengan amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurren las condiciones referidas en el artículo 127 del TROTU.

2.ª Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

3.ª Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.

- c) Usos incompatibles. Aquellos de entre los permitidos y autorizables que expresamente identifique el Plan General de Ordenación, y en las condiciones que este señale.
- d) Usos prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

Artículo 199. *Determinaciones sobre los usos en núcleos rurales.*

En los núcleos rurales el planeamiento general deberá señalar el siguiente régimen de usos:

- a) Usos permitidos: el residencial y todos aquellos que el Plan General de Ordenación señale como compatibles con él, en desarrollo del Catálogo de Núcleos Rurales del Principado de Asturias.
- b) Usos incompatibles y prohibidos: Aquellos que el Plan General de Ordenación señale expresamente.

Artículo 200. *Determinaciones sobre los usos en suelo no urbanizable de costas.*

1. En el suelo no urbanizable de costas el planeamiento general deberá respetar, al establecer la clasificación de usos prevista en el artículo 123 del TROTU y en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano, además de las disposiciones contenidas en la legislación sectorial estatal sobre la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, las determinaciones establecidas en el artículo 135 del TROTU.

2. El régimen de usos del Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano podrá incluir como usos autorizables aquellos que resulten de las actuaciones previstas en el mismo y que no necesiten para su realización de un nuevo instrumento de planeamiento.

3. Para la concesión de autorizaciones se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 132 del TROTU. Cuando se trate de usos que no estén permitidos ni sean autorizables de acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2, podrá solicitarse autorización específica al titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos establecidos en el artículo 134 de ese mismo Texto. A través de este procedimiento podrá autorizarse la rehabilitación de edificaciones de especial interés y su utilización turística en cualquier ámbito del suelo no urbanizable de costas.

4. Estas limitaciones se aplicarán también en los concejos carentes de planeamiento general, o que no recojan en el planeamiento general la categoría de suelo no urbanizable de costas, respecto a la franja de quinientos metros desde la ribera del mar o a la que se señale en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano con la excepción de los núcleos rurales tradicionales y del suelo que se clasifique como urbano.

CAPÍTULO IV

Suelo urbanizable

Artículo 201. *Definición y categorías.*

1. Constituirá el suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el Plan General de Ordenación por prever su posible transformación, a través de su urbanización, dimensionándose sobre la base de explícitos criterios de sostenibilidad territorial y urbanística, de conformidad con los principios generales de la ordenación territorial y urbanística regulados en este reglamento.

2. La clasificación del suelo como urbanizable, sobre la base de los criterios señalados en el párrafo anterior, podrá distinguir, en su caso, la categoría de suelo urbanizable sectorizado, en el que identificará, en su caso, el suelo de urbanización prioritaria, y la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 202. *Derechos y deberes de los propietarios.*

1. Los propietarios del suelo urbanizable dispondrán de los derechos y deberes establecidos en los artículos 139 y 140 del TROTU y en este reglamento, con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en este y los siguientes preceptos.

2. El ámbito espacial de referencia o área de reparto para calcular el aprovechamiento medio, se determinará por el Plan General definiéndose un aprovechamiento diferenciado para cada sector urbanizable, sin perjuicio de la adscripción de superficie de sistemas generales a la misma en la proporción adecuada. Con la finalidad de facilitar

la gestión y el proceso de equidistribución, se podrán agrupar aquellos sectores que dispongan del mismo uso global o predominante.

Artículo 203. *Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.*

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable podrán intervenir en el desarrollo de su transformación de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para el sector de que se trate mediante las determinaciones relativas a la ordenación general en suelo urbanizable sectorizado, salvo que el Plan ya lo hubiese ordenado detalladamente.

2. En el supuesto de que se trate de suelo urbanizable no sectorizado, los propietarios o cualquier particular interesado podrán instar de la Administración urbanística actuante la aprobación del correspondiente Plan Parcial que delimite el sector o sectores correspondientes y establezca la ordenación detallada de alguno o varios de ellos, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya dispuesto para los terrenos cuya sectorización se proponga.

3. En los ámbitos del suelo urbanizable prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, solo 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. Las limitaciones a la posible autorización contempladas en este apartado serán de aplicación cuando la ordenación detallada de los sectores prioritarios no estuviese prevista en el Plan General de Ordenación.

4. En los ámbitos de suelo urbanizable no prioritario podrán autorizarse, antes de la aprobación del Plan Parcial, los usos previstos para el suelo no urbanizable, conforme al régimen previsto para la categoría de suelo no urbanizable de interés, en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 139 del TROTU.

Artículo 204. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

1. Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan General de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes derechos:

a) Participar en la ejecución del polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos para que alcancen la condición de solar.

b) Edificar en los terrenos que les correspondan en la reparcelación, en las condiciones y plazos que establezcan el planeamiento y la normativa urbanística, el aprovechamiento urbanístico que les sea susceptible de apropiación conforme al apartado primero del artículo siguiente.

2. El derecho a edificar se adquiere una vez:

a) Obtenida la licencia urbanística correspondiente.

b) Cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

3. En todo caso, no podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, alternativamente, mediante aval, afeción real registral, u otras garantías establecidas por importe del coste total de las obras de urbanización, o de la forma que se convenga con la Administración urbanística actuante.

Artículo 205. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.*

Una vez aprobada la ordenación detallada del sector, ya sea por el Plan General de Ordenación, por un Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento urbanístico habilitado en la normativa territorial y urbanística para ello, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los deberes a que se refiere el artículo 140 del TROTU, con las siguientes especificaciones:

a) Los propietarios cederán obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al aprovechamiento que exceda del aprovechamiento medio del polígono o unidad de actuación para compensar a propietarios integrados en polígonos, unidades de actuación con déficit de aprovechamiento en relación con el aprovechamiento medio.

b) No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación. En tales supuestos, el Plan General de Ordenación determinará la parte proporcional de gastos que corresponderá abonar a los propietarios de cada sector, atendiendo a criterios de superficie, de edificabilidad y otros requerimientos de cada sector. Si el Plan General de Ordenación no determinase dicha proporción se resolverá con el primero de los Planes Parciales que desarrollen dicho ámbito territorial.

c) Por lo que se refiere al deber de costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización del polígono o unidad de actuación correspondiente, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª El deber de ejecutar la urbanización alcanza a todos los terrenos del ámbito, salvo los destinados a sistemas generales.

2.ª La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios, salvo lo que exceda del deber de cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio del ámbito o sector.

CAPÍTULO V

Disposiciones comunes

Artículo 206. *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

1. El Plan General de Ordenación fijará unos plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que no podrán superar los establecidos en las siguientes reglas, salvo justificación motivada en función de las características de la ordenación y la dinámica del concejo:

a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo, deberá señalarse un plazo para su formulación. En su defecto, dicho plazo no será superior a:

1.º. Dos años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación en el caso de los Estudios de Detalle.

2.º. Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación en el caso de los Planes Parciales y Especiales.

b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo:

1.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada no deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial. El plazo se reducirá a dos en las parcelas que ya tengan la condición de solar a la entrada en vigor del Plan.

2.º Seis años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial y los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General de Ordenación establezca la ordenación detallada.

3.º Ocho años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación cuando se requiera la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

c) En relación con el deber de edificación o, en su caso, rehabilitación, en defecto de plazo señalado en el planeamiento, o salvo que este señalara plazo mayor, se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan General de Ordenación, para el suelo urbano consolidado y para el sometido al régimen de las actuaciones de dotación, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos, sin perjuicio del cumplimiento del cómputo total de plazos establecido en la letra anterior.

d) En todo caso, para el suelo urbanizable prioritario el plazo para el cumplimiento del deber de edificación no podrá ser superior a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

2. En caso de incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar por el transcurso del plazo para su cumplimiento o el transcurso acumulado de los plazos para la presentación del instrumento de planeamiento de

desarrollo o para cumplir los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación, será de aplicación lo dispuesto en este reglamento.

3. Antes de la conclusión de los plazos señalados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se podrá solicitar una ampliación de los plazos por circunstancias justificadas.

4. El plazo para la solicitud de licencia de obras con la finalidad de la rehabilitación de un único edificio integrado en un programa de ejecución forzosa, tanto si encuentra ubicado en suelo urbano como en no urbanizable, y siempre que no se encuentre declarado en situación de fuera de ordenación, será el definido en la orden de ejecución derivada del resultado del informe de inspección técnica o de evaluación de los edificios a que se hace referencia en este capítulo. Dicho plazo no podrá superar los seis meses a contar desde la fecha de recepción por la propiedad de la orden de ejecución.

Artículo 207. Deberes de uso, conservación y rehabilitación.

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los deberes de uso, conservación y rehabilitación de terrenos y construcciones alcanzarán a la realización de las actuaciones contempladas en la legislación básica estatal, en los artículos 142 y 143 del TROTU y en la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda.

2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos.

3. El límite del deber legal de conservación alcanzará el 50% del coste de construcción de una edificación de nueva planta en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo 143 del TROTU, excluido el valor del suelo y considerando como costes adicionales requeribles mediante orden de ejecución concreta, los costes de realización de las obras relativas a satisfacer la accesibilidad universal y a la restauración de la eficiencia energética tal como son exigidos por la legislación estatal, si bien estos últimos no serán tenidos en cuenta para la eventual declaración de ruina económica de la edificación de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

4. El informe de inspección técnica de los edificios previsto en el apartado 1 del artículo 143 del TROTU se entenderá incluido en el informe de evaluación de los edificios regulado en la legislación estatal y autonómica en el ámbito de sus respectivas competencias.

TÍTULO V

Gestión urbanística

CAPÍTULO I

Actuación mediante polígonos, unidades de actuación y ámbitos de ejecución

Artículo 208. Delimitación de polígonos, unidades de actuación y ámbitos de ejecución.

1. La delimitación de los polígonos y unidades de actuación correspondientes a las actuaciones urbanísticas de ejecución sistemática, mediante ámbitos de gestión conjunta en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá cumplir los requisitos prescritos en el artículo 150 del TROTU. Se procurará que su delimitación espacial integre una morfología geoméricamente regular y su perímetro esté conformado bien por sistema viario o bien por otros espacios de uso y dominio públicos.

2. La delimitación de los ámbitos de ejecución discontinuos correspondientes a las actuaciones dotacionales deberá cumplir los requisitos prescritos para la reparcelación discontinua o para los procedimientos alternativos de su desarrollo establecidos en este reglamento.

3. A los efectos de la limitación establecida en el artículo 150.5 del TROTU y con el fin de favorecer la correcta equidistribución de cargas y beneficios, la delimitación de polígonos y unidades de actuación, habrá de respetar:

a) Cuando se divida un sector de suelo urbanizable en varios polígonos, el aprovechamiento total asignado a cada uno de ellos habrá de ser equiparable. Excepcionalmente, cuando el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa equiparación por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido, se podrá permitir la delimitación de polígonos en los que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea inferior al quince por ciento de este último.

b) Cuando se delimiten unidades de actuación en el interior de polígonos de actuación o se agrupen unidades de actuación de suelo urbano no consolidado para favorecer la gestión, la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del sector o de la agrupación de unidades de actuación sobre su superficie no podrá ser superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento lo justifique en los términos señalados en la letra anterior.

Artículo 209. *Cómputo de la superficie en orden a la adopción de acuerdos.*

1. Cuando para el desarrollo de una actuación urbanizadora la normativa urbanística requiera el acuerdo de un determinado porcentaje de superficie de la misma y alguna de las fincas en ella integradas perteneciera a varias personas en situación de proindiviso, se entenderá que la cuota indivisa de la superficie de esa finca que pertenezca a los comuneros que se hubieran manifestado a favor del desarrollo de la actuación queda incluida en el porcentaje de terrenos cuyos titulares ya lo hubieran manifestado, sin necesidad de la aquiescencia del resto de comuneros al desarrollo de la misma.

2. En caso de discrepancia entre la superficie señalada en el planeamiento y la superficie real de los terrenos, se adoptará como cierta la existente en la realidad física de los mismos, justificada en un levantamiento topográfico suscrito por técnico competente.

Artículo 210. *Concepto y tipos de entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Son entidades urbanísticas colaboradoras las asociaciones de propietarios y de otros interesados que, preceptiva o voluntariamente, se constituyan para, en las actuaciones sistemáticas definidas en el artículo 183, garantizar la gestión, ejecución y conservación de la urbanización así como, en su caso, de la edificación.

2. En función del sistema de actuación mediante el que se actúe, son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compensación en el sistema de compensación
- b) Las asociaciones que, en su caso, formen los propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación.
- c) Las Entidades de conservación de la urbanización.
- d) Las Entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales.

3. En el sistema de actuación en suelo urbanizable prioritario, cuando los propietarios no asuman la ejecución del polígono o unidad de actuación, podrán llegar a los acuerdos de colaboración, entre sí y con el urbanizador, que libremente pacten.

Artículo 211. *Régimen jurídico de las entidades urbanísticas dependientes.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, dependiendo en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por sus propios estatutos que habrán de ajustarse a lo dispuesto con carácter general en este capítulo y con carácter específico en este Título para cada sistema de actuación.

3. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, sus estatutos se atenderán a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración actuante. Asimismo, deben constar en los estatutos:

- a) Nombre de la entidad, domicilio social, fines, concejo en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad, e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
- b) Requisitos para ser miembro, de acuerdo a las siguientes reglas:

1.ª Debe reconocerse el derecho de los propietarios afectados por la actuación a incorporarse a la entidad con idénticos derechos y en análogas condiciones que los miembros fundadores, pudiendo establecerse condiciones temporales para dicha incorporación.

2.ª Pueden establecerse condiciones para la incorporación de personas físicas o jurídicas que aporten financiación o asuman la ejecución total o parcial de la actuación.

c) Condiciones de representación, de acuerdo a las siguientes reglas:

1.ª Tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración actuante, deben ser representados por una persona física.

2.ª Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.

3.ª Cada cotitular de una finca o derecho representará individualmente la parte de los mismos que le corresponda.

d) Facultades, forma de designación y régimen de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de los órganos de gobierno.

e) Recursos procedentes contra los acuerdos de los órganos de la entidad.

f) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

g) Normas sobre duración, disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

4. Las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se registrarán, en lo no establecido por la normativa territorial y urbanística, por la legislación general de asociaciones, debiendo cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Ser entidades sin ánimo de lucro.

b) Estar plenamente adaptadas a la normativa vigente en materia de asociaciones y estar inscritas como tales en los registros correspondientes.

c) Tener como fines exclusivos la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización o el apoyo a la consolidación y competitividad de las empresas ubicadas en el polígono.

d) Reconocer en sus estatutos del derecho a la libre incorporación de propietarios o empresarios ubicados en la zona o polígono industrial, sin que puedan existir diferentes condiciones en función del tipo de asociados.

e) Regulación estatutaria referente a la posibilidad de efectuar reclamación ante el Ayuntamiento o Administración urbanística actuante responsable de la zona o polígono industrial, en lo relativo a la gestión de servicios públicos y conservación de la urbanización.

f) Regulación estatutaria para el caso de disolución o liquidación, estableciéndose que los bienes y derechos de la entidad serán entregados a una Entidad colaboradora de conservación del propio polígono o zona industrial o, en su defecto, a la Administración urbanística actuante.

Artículo 212. *Constitución y régimen de acuerdos.*

1. La constitución de las Juntas de compensación y de las asociaciones de propietarios en el sistema de urbanización prioritario y en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus estatutos o la modificación de los mismos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

4. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales quedarán constituidas en el momento de la aprobación por la administración urbanística actuante del convenio que la habilite al efecto.

5. El acuerdo aprobatorio de la constitución o, en el caso de las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, el convenio habilitante se inscribirá en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del

Principado de Asturias, donde asimismo se archivará un ejemplar de los estatutos de la entidad y, en su caso, de su modificación, autorizado por personal funcionario competente.

6. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del órgano de gobierno de la entidad se inscribirán también en dicho registro.

7. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las entidades urbanísticas colaboradoras serán recurribles ante la Administración urbanística actuante.

8. Los acuerdos de las entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se adaptarán conforme a lo dispuesto en sus estatutos y con respecto a lo dispuesto en la legislación general reguladora del derecho de asociación. No obstante, cuando se trate de actuaciones de conservación del dominio público o de gestión de servicios públicos, las entidades actuarán bajo la tutela de la Administración titular de los mismos, ante la que podrá reclamarse.

Artículo 213. Régimen de transmisiones y disolución.

1. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

2. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y demás interesados y al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

3. Asimismo, cuando se trate de entidades de gestión voluntaria de zonas y polígonos industriales se estará a lo dispuesto en la legislación general de asociaciones.

Artículo 214. Entidades de conservación de la urbanización.

1. Las Entidades de conservación de la urbanización se regirán por las siguientes reglas:

a) La pertenencia a la misma será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

b) La cuota de conservación de cada propietario será la que, en función de sus aportaciones, figure en el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones sobre reparcelación o, en su defecto, la que señalen, los Estatutos de la Entidad de conservación de nueva creación.

c) La cuota de conservación debe ser proporcional al aprovechamiento que corresponda a los propietarios. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota de conservación se distribuye entre los propietarios según sus cuotas de participación en la comunidad de propietarios.

d) En los estatutos de la entidad de conservación deben constar los recargos e intereses que genera la demora en el pago de las cuotas de conservación.

e) Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la Administración actuante podrá exigir por la vía de apremio las cuotas de conservación de la urbanización que se adeuden.

2. La conservación de zonas industriales de carácter local y de polígonos industriales, así como la prestación de servicios públicos o de interés público en las mismas, corresponderá a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se localicen, salvo que la Administración urbanística actuante hubiera sido el Principado de Asturias y asuma el deber de conservación y, en su caso, de prestación de servicios, mediante convenio suscrito con aquél.

3. Cuando se trate de zonas o polígonos de iniciativa particular y así se prevea en el planeamiento que establezca la ordenación detallada, una vez recibidas las obras de urbanización, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la conservación de la urbanización podrán ser atribuidas a los propietarios de las parcelas por un plazo de cinco años. A estos efectos todos los propietarios se integrarán obligatoriamente en una entidad urbanística colaboradora de conservación. Transcurrido dicho plazo, la atribución de tales cargas podrá efectuarse cuando se justifique un desequilibrio entre los gastos de conservación y

prestación de servicios y los ingresos que el Ayuntamiento perciba con cargo al polígono o a las actividades en él desarrolladas.

4. La gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, podrá ser asumida, total o parcialmente, mediante convenio con la Administración responsable. El citado convenio deberá ser suscrito por propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos de destino privado existentes en el ámbito. En este caso, todos los propietarios habrán de integrarse forzosamente en una entidad de conservación de la urbanización.

5. También los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios radicados en una zona o polígono industrial con representatividad suficiente, a juicio de la Administración actuante, podrán asumir, total o parcialmente, la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, mediante convenio con la Administración responsable. En este caso, los propietarios y, en su caso, los empresarios no propietarios se agruparán voluntariamente en una Asociación sin ánimo de lucro que se registrará por la normativa general que regule el derecho de asociación; dicha asociación se constituirá, mediante la firma del convenio señalado en entidad de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales, siendo inscrita en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

6. A las Entidades reguladas en las letras anteriores se podrán ceder directamente, para su conservación y gestión de conformidad con lo establecido en el planeamiento, los bienes necesarios, debiendo revertir todos los ingresos que se produzcan a las necesidades de la zona o polígono y los bienes cedidos a la Administración de origen, sin que puedan ser gravados en forma alguna sin autorización expresa de la misma.

7. Las entidades de gestión voluntaria de zonas o polígonos industriales se podrán constituir con arreglo a lo dispuesto en la normativa general de asociaciones vigente, sin perjuicio de que el carácter de entidad colaboradora lo adquiera a través de la aprobación por parte de la administración urbanística actuante del convenio que con ella suscriba respecto a la gestión de las dotaciones urbanísticas públicas, servicios y demás equipamientos, así como la propia conservación de la urbanización, debiendo cumplir las siguientes reglas:

a) La actuación de estas entidades se someterá al derecho privado y al convenio señalado, sin perjuicio de que los actos que afecten a la gestión de servicios públicos o conservación de la urbanización sean controlados o fiscalizados por la Administración.

b) Los convenios a que se refiere el apartado anterior se ajustarán, en cuanto a su contenido, tramitación y demás aspectos, a lo dispuesto para los convenios de gestión urbanística en este reglamento.

SECCIÓN 1.ª EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES NO PRIORITARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 215. *Modalidades de ejecución urbanizadora y régimen de la ejecución.*

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbano no consolidado, se desarrollará, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en el Título V del TROTU, por uno de las siguientes modalidades de ejecución:

- a) Sistema de Compensación, regulado en la subsección 2.ª
- b) Sistema de Cooperación, regulado en la subsección 3.ª
- c) Sistema de Expropiación, regulado en la subsección 4.ª

2. La ejecución de los ámbitos de actuación discontinuos correspondientes a las actuaciones de dotación, deberá cumplir los requisitos prescritos en este reglamento.

3. La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del polígono o Unidad de Actuación es responsabilidad de quien ostente la condición de urbanizador, sea o no propietario de los terrenos afectados por la actuación urbanística, sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios. A tales efectos, el urbanizador puede:

a) Disponer de los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar las obras de urbanización, mediante aportación o transmisión de los terrenos o aprovechamientos urbanísticos por parte de sus propietarios, en pleno dominio o limitada al derecho de superficie u otro derecho real existente o constituido al efecto, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la reparcelación.

b) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que a tales efectos se hayan reservado en los correspondientes instrumentos de gestión para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación. Para tales fines, será precisa la previa inscripción registral del instrumento que establezca la reparcelación.

4. Corresponde a la Administración urbanística actuante la facultad de vigilar la ejecución de las obras de urbanización, así como de ordenar, con carácter de gastos de urbanización, las modificaciones respecto de lo ya ejecutado que no se ajuste al proyecto de urbanización aprobado para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables.

5. En caso de que quien ostente la condición de urbanizador incumpla las obligaciones, deberes o compromisos asumidos, o cuando incurra en mora, la Administración urbanística actuante declarará formalmente dicha situación, previa audiencia de los interesados, con las consecuencias que legalmente procedan de conformidad con lo establecido en la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de que, en cualquier caso, se proceda a la utilización de los medios de ejecución forzosa, en función del grado y naturaleza del incumplimiento, así como a la ejecución de la garantía establecida. No obstante, la Administración actuante, a la vista de las concretas circunstancias que concurran, podrá conceder una sola prórroga de los plazos de cumplimiento inicialmente establecidos. La concesión de la prórroga requerirá en cualquier caso declaración expresa por parte de la Administración, en la que se constate, cuando haya aumento de los costes de urbanización, la suficiencia de las garantías prestadas y su duración no podrá ser superior al plazo originario.

6. Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones comunes sobre ejecución de la urbanización, constituyen determinaciones específicas aplicables a las obras de ejecución en el sistema de compensación las siguientes:

a) Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse se harán por encargo de la Administración urbanística actuante o de la Junta de Compensación. El pago de estos Proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

b) En la contratación de la ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

1.ª Compromiso de la empresa de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.

2.ª Obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

3.ª Definición de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

4.ª Retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

5.ª Modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

c) Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse por dicha empresa siempre que el Proyecto de Actuación lo hubiera así previsto y se garantice el cumplimiento de las circunstancias establecidas en la letra b) anterior de este apartado.

d) Para realizar los actos señalados en el epígrafe b) del apartado 3 de este mismo artículo será necesario acuerdo de la asamblea de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los Estatutos como competencia de otros órganos de gobierno, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquella, sin necesidad de acuerdo expreso.

Subsección 1.ª Gastos y garantía de la urbanización

Artículo 216. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que deberán sufragar los propietarios afectados por las actuaciones de urbanización comprendidas en el suelo urbano no consolidado y urbanizable comprenderán los establecidos en el artículo 158 del TROTU, si bien con la aplicación de las prescripciones complementarias siguientes:

a) Los costes de las infraestructuras y servicios se complementarán, en su caso, con las referentes a la disposición de las infraestructuras de transporte público, tal como prescribe la legislación estatal de suelo vigente.

b) Las indemnizaciones se complementarán, en su caso, con los costes de realojamiento y retorno en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo vigente.

c) Los gastos generales correspondientes al sistema de urbanización de sectores prioritarios, se complementarán con los costes de gestión derivados de las actividades a llevar a cabo por el promotor de la actuación urbanizadora en la formulación y tramitación de los documentos jurídico-urbanísticos necesarios para la ejecución de la misma, en una cantidad que no podrá superar el 10% del resto de gastos de urbanización.

2. Subsistirá la obligación de abonar las cuotas de urbanización cuando esta no hubiera sido completada por el responsable de hacerlo, o esté finalizada pero deteriorada, o cuando la afección real de la finca al pago de las cuotas de urbanización se hubiera inscrito y haya caducado y queden obras por realizar o abonar. A los efectos de lo establecido en la legislación estatal de suelo, serán exigibles los gastos de urbanización pendientes, con independencia de su inscripción registral.

3. La repercusión de los gastos de urbanización a las entidades titulares o concesionarias de los servicios urbanísticos, se realizará de forma preferentemente consensuada entre la empresa suministradora y los propietarios del polígono o unidad de actuación, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo y ajustándose a los siguientes criterios:

a) Corresponderá a la entidad titular o concesionaria del servicio, dentro del polígono o unidad de actuación, el diseño y ejecución de los proyectos, obras e instalaciones necesarios que no sean obra civil a fin de lograr la conexión de la red, incluidas las instalaciones de extensión y los refuerzos que resulten procedentes, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, incluidas sus ampliaciones y refuerzos.

b) Los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística asumirán los costes derivados de las obras civiles correspondientes a la prestación del servicio, aportarán las autorizaciones que procedan y cederán a la entidad suministradora las instalaciones para la distribución y, en su caso, extensión.

c) Los gastos de entre los citados que, correspondiendo a la entidad titular o concesionaria del servicio, hayan sido financiados por los propietarios o por quien asuma la urbanización, podrán ser acreditados mediante las facturas o certificaciones que reflejen el coste de la ejecución material de la implantación de los servicios urbanos, a efectos de su pago por la entidad prestadora del servicio.

4. Cuando la entidad titular o concesionaria del servicio considere oportuno dar una dimensión a la red superior a la necesaria para atender la demanda solicitada, la empresa distribuidora costeará dicha superior dimensión.

Artículo 217. Garantía de la urbanización.

1. La garantía de urbanización tiene como finalidad asegurar ante la Administración actuante la ejecución de la urbanización, así como de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar durante la ejecución de la misma, pudiendo constituirse mediante cualquiera de las formas previstas en la normativa sobre contratos del sector público.

2. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique o, en su caso, sobre cada una de las fases completas que se establezcan en el planeamiento, que conformen ámbitos funcionales independientes susceptibles de ejecución individualizada, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

3. Su constitución se ajustará a las siguientes reglas:

a) Para urbanizaciones de iniciativa particular:

1.^ª Se garantizará el tres por ciento de los costes de urbanización previstos en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada la publicación del mismo a la constitución de la citada garantía.

2.^ª Se garantizará la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

b) En aquellos casos en los que el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada prevea el desarrollo mediante polígonos, la garantía señalada en el punto anterior se entenderá referida, en su caso, a la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Compensación.

c) La afectación real o garantía sustitutoria a que hace referencia el epígrafe c) del artículo 193 del TROTU podrá emplearse para garantizar la ejecución de la actuación correspondiente en cualquier sistema de actuación, pudiendo ser sustituida por cualquier otra garantía que la Administración actuante considere adecuada y suficiente. Dicha garantía estará sujeta a las prescripciones complementarias establecidas en el artículo 265 de este reglamento, y condicionada a su sustitución por aval bancario de importe equivalente en el momento en que se solicite la correspondiente licencia de edificación.

d) Cuando la Administración actúe a través de una sociedad urbanística, será suficiente con la afectación prevista en el artículo 193.c) del TROTU, sin necesidad de sustituirla por otra garantía.

e) Cuando en este reglamento se prevean cuantías y plazos distintos para constituir la garantía, se estará a lo dispuesto en esa regulación particular.

4. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda la Administración actuante, sin que se haya constituido la garantía, esta puede acordar la caducidad de los efectos del planeamiento urbanístico legitimador de la actuación o modificar el sistema de actuación, sin derecho a indemnización por el incumplidor.

5. Procederá el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

6. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya reajustado o repuesto la garantía, el mismo puede adoptar alguna de las medidas previstas en el apartado 4.

7. La cancelación o devolución de la garantía solo procede una vez que la Administración actuante haya recibido la urbanización y transcurra el plazo de garantía.

8. En todo lo no regulado en este artículo, se estará, de forma complementaria, a lo dispuesto en materia de garantías en la normativa sobre contratación administrativa.

9. El incumplimiento en el pago de los gastos de urbanización, habilitará a la Administración actuante para adoptar alguna o varias de las siguientes medidas, según las circunstancias del caso:

a) Recaudar los gastos adeudados mediante el procedimiento administrativo de apremio.

b) Ejecutar la garantía de urbanización constituida, previa tramitación de procedimiento con audiencia a los deudores.

Subsección 2.ª Sistema de Compensación

Artículo 218. Instrumentos de gestión.

1. La gestión de este sistema de compensación comporta la formulación de un Proyecto de Actuación, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Compensación, salvo que los propietarios afectados por la actuación urbanizadora acuerden por unanimidad la aplicación del procedimiento conjunto o pertenezcan a un solo titular, utilizándose entonces como instrumento de gestión el acuerdo de la Administración urbanística actuante aprobatorio de la parcelación, prescindiéndose de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

2. En cualquiera de los supuestos a los que se hace referencia en el apartado anterior, para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación de un Proyecto de Urbanización, que podrá ser objeto de tramitación simultánea junto con el resto de los instrumentos de gestión.

Artículo 219. Características del Proyecto de Actuación.

1. El Proyecto de Actuación en el sistema de compensación se constituye en el instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones de éstos con la Administración urbanística actuante y las condiciones

estatutarias de incorporación a la Junta, sus órganos de gobierno y administración y el régimen de su funcionamiento.

2. 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 esta, ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en este reglamento para los Sistemas Generales adscritos en suelo no urbanizable. Las Administraciones públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán también suscribir el Proyecto de Actuación.

3. 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, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Los acuerdos deben alcanzarse con propietarios que representen como mínimo el porcentaje señalado en el apartado 2 anterior.
- b) Se incorporará al contenido del Proyecto el documento que acredite el acuerdo.

Artículo 220. *Contenido del Proyecto de Actuación.*

El Proyecto de Actuación contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Estatutos de la Junta de Compensación.
- c) Bases de actuación.
- d) Determinaciones sobre la reparcelación.
- e) Determinaciones sobre la urbanización.

Artículo 221. *Determinaciones generales.*

Con carácter general, los Proyectos de Actuación deben incluir:

- a) Identificación del ámbito de actuación, que deberá coincidir con un Polígono o Unidad de Actuación completos, sin perjuicio de los ajustes previstos en el Plan General de Ordenación que no supongan modificación de este.
- b) Información registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación. Para ello, se podrá solicitar la colaboración de la Administración actuante.
- c) Relación de los propietarios de las fincas y titulares de derechos incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades y domicilios que, a efectos de notificaciones, consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Si la finca está inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá entenderse como titular al registral. Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.
- d) Planos de identificación y localización del polígono o unidad de actuación.
- e) Importe y modo de constitución de la garantía de urbanización.
- f) Costes de urbanización previstos en el proyecto de urbanización o, en su ausencia, una estimación de los mismos.

Artículo 222. *Estatutos de la Junta de Compensación.*

Los Proyectos de Actuación habrán de incluir una propuesta de estatutos de la Junta de Compensación con el siguiente contenido mínimo:

- a) Datos generales de la entidad: nombre, domicilio, identificación del polígono o unidad de actuación, objeto y fines.
- b) Condiciones de incorporación, que no podrán ser más gravosas para unos propietarios que para otros, con independencia de su condición de fundador. Potestativamente, se señalarán las condiciones para la incorporación de personas que aporten financiación o empresas urbanizadoras que asuman la ejecución total o parcial de las obras de urbanización.

c) Condiciones de representación, que deben de respetar las siguientes reglas:

1.^a Tanto los propietarios como las demás personas que se incorporen a la entidad y, en su caso, la Administración urbanística actuante, podrán ser representados por una persona física.

2.^a Los cotitulares de una finca o derecho actuarán cada uno en representación de la proporción de la que sean propietarios en consonancia con lo señalado en este reglamento.

3.^a Las personas con discapacidad actuarán asistidas o representadas por sus guardadores o curadores, los menores de edad a través de sus representantes legales y los emancipados asistidos en los casos en que así lo requiere el Código Civil.

d) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos; régimen de convocatorias, constitución y adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

e) Recursos legalmente procedentes contra los acuerdos que se adopten.

f) Medios económicos y reglas para la recaudación de las cuotas que con carácter ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

g) Normas sobre disolución y liquidación de la entidad.

h) Otros derechos y obligaciones de los miembros de la entidad.

Artículo 223. Bases de Actuación.

Los Proyectos de Actuación incluirán unas bases de actuación referidas, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, los derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas, así como de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse. Dichos criterios serán los dispuestos en la normativa estatal de régimen de suelo y valoraciones cuando no haya acuerdo entre los propietarios.

b) Criterios para la valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras.

c) Los supuestos de incumplimiento de las obligaciones por parte de los miembros de la entidad que den lugar a la expropiación de sus bienes y derechos.

d) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la entidad esté facultada para edificar y los criterios para la fijación del precio de venta a terceros.

e) Forma y plazos en que los propietarios de terrenos o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad.

f) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

g) Criterios para la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación, en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

h) Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación.

i) Criterios para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que resulten de la reparcelación.

j) Forma de exacción de las cuotas de conservación hasta la recepción de las obras por parte de la Administración actuante que las reciba.

k) Reglas para, en su caso, transformar la Junta de Compensación en Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

Artículo 224. Determinaciones sobre la reparcelación y urbanización.

1. El Proyecto de Actuación establecerá el plazo para presentar el Proyecto de Compensación completo, si no se hubiese redactado y presentado para su tramitación conjunta y simultáneamente con él.

2. Cuando, previa o simultáneamente, no se hubiese redactado y presentado para su tramitación el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Actuación deberá incluir las bases para la urbanización del ámbito de la actuación, que deben comprender, al menos:

a) El plazo para que la Junta de Compensación elabore el Proyecto de Urbanización completo.

b) Determinaciones que se consideren adecuadas para la correcta ejecución de la urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

c) Criterios y procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización, así como y en su caso, la ejecución de las obras de edificación.

d) Momento en que pudiera edificarse sobre solares resultantes, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

Artículo 225. *Tramitación del Proyecto de Actuación.*

1. De acuerdo al apartado 6 del artículo 172 del TROTU, el procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el establecido para los Estudios de Detalle, si bien con las siguientes precisiones:

a) Aprobado inicialmente el Proyecto de Actuación, la Administración urbanística actuante lo publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y lo notificará individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia que coincidirá en el tiempo con el trámite de información pública, durante el cual podrán presentar las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación al Proyecto.

b) El período de información pública será de un mes.

c) Se considerarán propietarios afectados tanto los de los terrenos incluidos en el ámbito de gestión como los de suelo exterior que deban hacer efectivo su derecho dentro de dicho ámbito.

d) Finalizado dicho plazo la Administración actuante debe resolver sobre la aprobación del Proyecto de Actuación tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, o denegar motivadamente su aprobación. Este acuerdo deberá ser igualmente notificado a todos los propietarios afectados y a quienes hubieran comparecido en el expediente y en el mismo podrá designar un representante en el órgano rector de la Junta.

2. Del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación se dará traslado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan y el depósito de los estatutos de la Junta de Compensación.

Artículo 226. *Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación.*

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación conlleva la aprobación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación. Cualquier alteración en sus previsiones precisará su previa modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación del Proyecto de Actuación.

2. Asimismo, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva, todos los terrenos del ámbito de la actuación quedan vinculados a la misma. Los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en dicho ámbito o de los derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en él, se constituirán en Junta de Compensación, debiendo manifestar expresamente su intención de incorporarse a la misma, con los efectos del artículo 173 del TROTU.

Artículo 227. *Constitución de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación válidamente constituida en los términos del artículo 175.1 del TROTU se inscribirá en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias. Una vez inscrita, el titular del órgano administrativo del que dependa orgánicamente el Registro lo comunicará al Presidente de la Junta.

2. A tal fin, la Junta de Compensación debe constituirse antes de dos meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, mediante escritura pública o documento protocolizado notarialmente, en el que conste:

a) Relación de sus propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.

b) Relación de las fincas de las que sean titulares.

c) La composición del órgano de gobierno, con expresión de las personas físicas designadas para ocupar los cargos.

d) Acuerdo de constitución.

3. En el documento que formalice la constitución de la Junta se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el ámbito de la actuación, expresando su superficie y situación.

Artículo 228. *Efectos de la constitución de la Junta de Compensación.*

1. Constituida la Junta, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, en particular, al pago de los gastos de urbanización que correspondan. Esta circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria.

2. Las actuaciones realizadas antes de la inscripción de la Junta de Compensación obligan a sus miembros si las mismas son asumidas como propias mediante acuerdo de su órgano de gobierno, posterior a la citada inscripción.

3. La Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas y demás sanciones que se le impongan sobre los miembros que directamente hubieran intervenido en la Comisión de la infracción o hubieran percibido los beneficios derivados de la misma.

4. Asimismo, la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas por sus miembros o, en su caso, instar la expropiación de sus terrenos en beneficio de la Junta de Compensación. A efectos de acreditar la deuda será título suficiente la certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación.

5. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta que transcurra un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

6. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

Artículo 229. *Composición y órganos de gobierno.*

1. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, así como de los de terrenos exteriores que deban hacer efectivo su derecho en el mismo que hayan aceptado el sistema, entidades públicas titulares de bienes demaniales o patrimoniales incluidos en el ámbito de actuación, y, en su caso, empresas urbanizadoras que se hayan incorporado a la misma.

2. Toda Junta contará, como mínimo, con los siguientes órganos de gobierno: asamblea y presidente, siendo los demás órganos de carácter potestativo. La asamblea estará constituida por los propietarios adheridos. El presidente representa a la asamblea con los poderes que estatutariamente se le otorguen.

3. Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este caso, de su representante.

4. La Administración urbanística actuante podrá designar un representante en la asamblea, con independencia de la participación que le corresponda, en su caso, por ser propietaria de terrenos en el polígono o Unidad de Actuación. El representante de la Administración urbanística actuante, cuando esta carezca de la propiedad de bienes en el ámbito de la actuación, podrá intervenir en las deliberaciones del órgano de gobierno con derecho a voz, pero no a voto.

Artículo 230. *Incorporaciones, expropiaciones, transmisiones y responsabilidad.*

1. Los procedimientos relativos a las disposiciones señaladas en este artículo se ajustarán a las determinaciones establecidas en los artículos 173, 177 y 178 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias expresadas en este reglamento con respecto a la eventual incorporación de empresas urbanizadoras. La incorporación de los propietarios deberá formalizarse mediante escritura pública de adhesión.

2. La Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia de la Junta de Compensación, procederá a la expropiación de los terrenos y demás bienes o derechos afectados. Una vez aprobado el instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre la reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas, deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación.

3. No obstante lo anterior, cuando así se contemple en el Proyecto de Actuación podrán incorporarse propietarios en cualquier momento antes del levantamiento del acta de ocupación y pago o depósito de la valoración,

y siempre que contribuyan al costeamiento de los gastos de urbanización generados hasta ese momento, con los intereses y recargos que procedan. El pago de las cantidades adeudadas producirá la cancelación inmediata del procedimiento de expropiación.

4. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una entidad urbanística colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento en que se acredite la transmisión mediante documento público.

Artículo 231. *Modificaciones.*

Las modificaciones que se produzcan en la Junta de Compensación, relativas a la incorporación de empresas urbanizadoras o cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta, disolución y liquidación, deberán seguir el mismo procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación y se comunicarán al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, a través de la Administración urbanística actuante.

Artículo 232. *Disolución.*

La disolución de la Junta de Compensación se produce por acuerdo de la Administración urbanística actuante, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de sus fines y obligaciones. En particular, cuando la conservación de la urbanización se atribuya a los propietarios, la disolución de la Junta requiere la previa constitución de la correspondiente Entidad de Conservación.

Artículo 233. *Proyecto de Compensación.*

1. El Proyecto de Compensación, elaborado con arreglo a lo previsto en el artículo 176 del TROTU, es el documento jurídico-urbanístico que determina las cesiones obligatorias y la equidistribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento urbanístico, salvo que el Proyecto de Actuación ya hubiera incluido las determinaciones completas sobre la reparcelación.

2. No se podrá aprobar el Proyecto de Compensación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación. La aprobación del Proyecto de Compensación se realizará una vez que se haya producido el pago o depósito de la valoración establecida en el Proyecto de Expropiación.

3. Serán de aplicación a la formulación de los Proyectos de Compensación las reglas y criterios para la reparcelación establecida en este reglamento.

4. Las determinaciones de los Proyectos de Compensación se han de plasmar en una documentación escrita y gráfica análoga a la establecida para los Proyectos de Reparcelación. La única determinación específica de los Proyectos de Compensación, de carácter potestativo, es la consistente en la reserva de terrenos a favor de la Junta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 234. *Tramitación y aprobación del Proyecto de Compensación.*

1. Los Proyectos de Compensación se someterán, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta de Compensación, debiendo adoptarse el acuerdo por los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la actuación urbanizadora, incluidas las superficies exteriores al citado ámbito pero cuyas personas propietarias deban hacer efectivos sus derechos en este, ponderadas, en su caso, en virtud del coeficiente de homogeneización previsto en este reglamento.

2. Cuando haya propietarios que no se adhieran a la Junta de Compensación, junto al Proyecto de Compensación se redactará por la Junta el correspondiente Proyecto de Expropiación y se someterá al mismo trámite descrito en el apartado anterior.

3. En el supuesto del apartado anterior y cuando se emplee el procedimiento de Tasación Conjunta, el Proyecto de Expropiación se tramitará teniendo en cuenta que la aprobación será otorgada por la Junta de Compensación, siendo esta también la que promueva el trámite de información pública y la notificación de las hojas de aprecio.

4. Informados el Proyecto y las alegaciones por la Administración actuante, esta remitirá el Proyecto de Expropiación a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para su pronunciamiento en el plazo de dos meses. Si la Comisión lo aprobase definitivamente, la Administración actuante procederá, en el plazo de dos meses a pronunciarse sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. El Proyecto se entenderá aprobado si transcurriera el citado plazo sin que la Administración hubiera comunicado su resolución.

5. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación por la Administración urbanística actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

6. La Administración urbanística actuante, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, procederá, en cualquier caso, a otorgar certificación acreditativa a los efectos de la inscripción del acuerdo de aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad, que se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria estatal. La Administración urbanística actuante dará también traslado al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

7. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, y siempre que no se opongan al Proyecto de Compensación ni al Plan que se ejecute, una vez aprobadas por la Administración urbanística precisarán certificación acreditativa a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los mismos términos que se establecen en el apartado anterior.

Artículo 235. *Efectos de la aprobación.*

1. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante. Con idénticos fines se podrán ocupar los demás terrenos objeto de urbanización.

3. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes salvo que se sustituya dicha afección por otra garantía que la Administración actuante considere suficiente.

4. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada para la cuenta de liquidación provisional del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados o avalados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

Artículo 236. *Procedimiento conjunto.*

1. El acuerdo unánime de los propietarios afectados por una actuación urbanizadora posibilita el desarrollo del procedimiento conjunto en los términos establecidos en el artículo 174 del TROTU.

2. El acuerdo al que se hace referencia en el apartado anterior deberá:

a) Relacionar los propietarios de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y designar a la persona física que actúe como representante de los propietarios, indicando su domicilio a efectos de notificaciones.

b) Identificar registral y catastralmente las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.

c) Incluir documentos de información que reflejen adecuadamente, incluyendo planos a escala suficiente, la situación del ámbito de actuación, las características topográficas, naturales, construcciones y parcelación.

d) Respetar los criterios y reglas que para la reparcelación se establecen en este reglamento.

e) Especificar el importe y modo de constitución de la garantía de urbanización que asegure la ejecución subsidiaria de la actuación por la Administración.

3. Cuando el acuerdo sea presentado por el propietario único de los terrenos afectados o por comunidad en proindiviso en la que no exista oposición por parte de ningún condueño, las determinaciones sobre la reparcelación pueden limitarse a la identificación de los terrenos que deban ser objeto de cesión a la Administración urbanística actuante. En otro caso, las reglas para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados, la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y la determinación de las compensaciones e indemnizaciones, podrán sustituirse por otras acordadas libremente por los propietarios.

4. El documento conteniendo el acuerdo de los propietarios, para que produzca los efectos señalados en el apartado 1 anterior, precisa ser formalizado en escritura pública y aprobado por la Administración urbanística actuante, siguiendo el procedimiento que se regula en el artículo siguiente.

Artículo 237. *Tramitación del procedimiento conjunto.*

1. En el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa que acredite los extremos sobre los que verse el acuerdo, la Administración urbanística deberá someter la misma a información pública e informe por los servicios administrativos correspondientes por plazo de un mes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación corresponde a quienes presentan el acuerdo, mediante las correspondientes certificaciones registrales y catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

2. Concluida la información pública, a la vista de las alegaciones presentadas y, en su caso, de los informes municipales, la Administración actuante aprobará definitivamente el documento o denegará su aprobación en el término de un mes. Este acuerdo se notificará a quien hubiere presentado la documentación actuando en representación de los propietarios y a quienes hubieren presentado alegaciones.

3. Cuando recaiga la aprobación definitiva, no será necesaria ninguna nueva formalización. La aprobación del documento conteniendo el acuerdo unánime de los propietarios producirá los mismos efectos jurídicos que el acuerdo aprobatorio de un Proyecto de Compensación. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización de la propiedad, bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación de la aprobación definitiva.

4. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

SUBSECCIÓN 3.ª SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 238. *Características del sistema de cooperación.*

1. Tal como establece el artículo 179 del TROTU, el sistema de cooperación es un sistema de iniciativa pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, previa reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que esta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

2. Podrá prescindirse de la reparcelación cuando todos los propietarios de los terrenos afectados renuncien expresamente a ella y la localización que propongan para el aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante sea expresamente aceptado por esta.

Artículo 239. *Sujetos de la gestión urbanística.*

1. En el sistema de cooperación actúa como sujeto de la gestión urbanística de iniciativa pública la Administración urbanística actuante.

2. Para el desarrollo de las actuaciones urbanizadoras comprendidas tanto en el urbano no consolidado como en cualquiera de las situaciones de urbanizable, podrán utilizarse las formas de gestión directa o indirecta que permita la legislación referida a la Administración urbanística actuante y que resulten más adecuadas a los fines previstos en el instrumento de planeamiento que se ejecute. En particular, la Administración podrá:

a) Mediante gestión directa:

- 1.ª Desarrollar la actividad de ejecución del planeamiento directamente, actuando sin órgano diferenciado, o
- 2.ª A través de entidad de derecho público, o
- 3.ª A través de una sociedad mercantil de capital íntegramente público, que se cree exclusivamente con tal finalidad.

b) Mediante gestión indirecta:

- 1.ª Encomendar, en régimen de libre concurrencia, la gestión del polígono o unidad de actuación a una sociedad mercantil de capital mixto exclusivamente con tal finalidad, conforme a lo establecido 13 del TROTU.
- 2.ª A un promotor-urbanizador seleccionado mediante procedimiento concurrencial análogo al establecido para el suelo urbanizable prioritario.

Artículo 240. *Innecesaria de la reparcelación.*

El acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación, en su caso, producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación a su patrimonio de suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Artículo 241. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización se distribuirán y harán efectivos en virtud de lo regulado en el artículo 180 del TROTU.
2. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración urbanística actuante. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.
3. El aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización se producirá a solicitud de los propietarios y siempre que resulte justificado. En cualquier caso, su concesión no podrá ser superior a dos años ni prolongarse al inicio de la edificación y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.
4. Los aplazamientos en el pago devengarán a favor de la Administración el tipo de interés legal del dinero.
5. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento de sus cuotas y deberán avalar los costes pendientes de pago.

Artículo 242. *Asociaciones administrativas de cooperación.*

1. De acuerdo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 179 del TROTU, 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. Estarán constituidas por los propietarios de los terrenos integrados en el ámbito de actuación que se incorporen a las mismas.
2. La pertenencia a una asociación será voluntaria y no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.
3. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación, serán sometidos a la aprobación de la Administración urbanística actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, será objeto de inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
4. Los propietarios, constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

5. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes.

6. Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

- a) Representar a los propietarios asociados en sus relaciones con la Administración actuante.
- b) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del planeamiento en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate.
- c) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ellas denunciando los defectos que se observen, proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las mismas.
- d) Colaborar con la Administración en el cobro de las cuotas de urbanización.
- e) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración los reparos oportunos.
- f) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- g) Promover con la Administración urbanística actuante la adopción de cualquiera de las alternativas posibles de gestión indirecta contempladas en este reglamento para el desarrollo y ejecución del polígono o unidad de actuación concreta.
- h) Formular Proyectos de Reparcelación, si ha sido constituida dentro del plazo y mayorías previstos en este reglamento.

Subsección 4.^a Sistema de Expropiación

Artículo 243. *Características del sistema de expropiación.*

1. En virtud de lo establecido en el artículo 184 del TROTU, cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos o unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación expropiatoria.

2. En la relación de bienes o derechos afectados, los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

3. La delimitación del ámbito expropiatorio se realizará bien mediante la definición previa en el planeamiento que establezca la ordenación detallada del mismo, o bien conforme al procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

Artículo 244. *Sujetos de la gestión urbanística y liberación de la expropiación.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en este reglamento, en el sistema de expropiación el sujeto de la gestión urbanística será la Administración actuante cuando asuma esta la gestión directa y, en el caso de gestión indirecta, se podrá encomendar la ejecución a una sociedad urbanística o a un particular.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 186 del TROTU, la Administración expropiante podrá, excepcionalmente, liberar de la expropiación mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales pertenecientes a las Administraciones Públicas y sus entes dependientes.

3. La liberación de la expropiación podrá concederse de oficio o a instancia de parte cuando la Administración urbanística expropiante estime oportuna su adopción y sea compatible con los intereses públicos que legitiman la actuación, habida cuenta del interés público y de la importancia de las obras de urbanización o de las de edificación realizadas o en construcción, o de cualquier circunstancia que la haga aconsejable.

4. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará los bienes afectados por la liberación, las condiciones, términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística y las obligaciones que asuma como consecuencia de esa vinculación estableciéndose, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. Se dará audiencia al beneficiario, en su caso, para que alegue lo que a su derecho convenga y al propietario a efectos de que se pronuncie sobre la aceptación de dichas condiciones.

5. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, a la vista de las alegaciones, en su caso, formuladas por el beneficiario y previa apertura de un período de información pública de veinte días,

dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular. En dicha resolución deberá tenerse en cuenta que:

- a) Su eficacia requiere la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario.
- b) Deberá precisar, para su validez, los bienes o derechos afectados por la liberación, los términos y proporción en que los mismos habrán de vincularse a la gestión urbanística.
- c) Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, la conformidad de este.

6. 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 245. *Pago mediante adjudicación de terrenos localizados en el mismo ámbito.*

Además de lo dispuesto en este reglamento para el pago mediante adjudicación de terrenos, cuando éstos se sitúen en el mismo ámbito objeto de expropiación, el pago se realizará una vez finalizada la urbanización mediante entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta a que se refiere el apartado 3 del artículo 267.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN DE LOS SECTORES PRIORITARIOS DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 246. *Características del sistema de actuación en los sectores prioritarios.*

1. La gestión de estos suelos se desarrollará de acuerdo a las determinaciones y procedimientos establecidos en el artículo 160 y concordantes del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en este artículo.

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 164 del TROTU, en la opción de convocatoria de concurso para la selección del urbanizador, la Administración urbanística aprobará el pliego de cláusulas administrativas que vayan a regir el mismo y que incluirá, además de lo señalado legalmente:

a) Los criterios de adjudicación y su baremación, que, en todo caso, deberán ser objetivos, ponderados y vinculados, entre otros aspectos, a:

- 1.º La condición de ser propietario de terrenos incluidos en el ámbito de actuación.
- 2.º La mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con los propietarios de los terrenos afectados.
- 3.º La menor retribución del urbanizador.
- 4.º La mayor calidad de la urbanización y, en su caso, de la edificación.
- 5.º El mayor número o edificabilidad de viviendas protegidas previsto y los menores precios de venta de estas en los terrenos que, en su caso, le corresponda edificar.
- 6.º Los plazos más equilibrados para el desarrollo y ejecución de la actuación.
- 7.º Otros compromisos del urbanizador en cuanto a ejecución de equipamientos comunitarios y, en su caso, suelo industrial.

b) El plazo de presentación de las ofertas por los interesados será como mínimo de dos meses y un máximo de tres, plazo que se contará desde la publicación del concurso. Las ofertas deben ir acompañadas de una propuesta de proyecto de actuación prioritario. Tanto la oferta como la propuesta se presentarán en pliega cerrada.

c) El plazo en que se resolverá el concurso desde la fecha de la publicación de su convocatoria, con un máximo de cuatro meses desde la misma. El citado plazo podrá ser objeto de interrupción cuando se hubiera acordado su tramitación simultánea junto con el plan urbanístico.

d) El importe de la garantía provisional, que será de un dos por ciento del coste de la urbanización estimado por el Plan Parcial o, en su caso, por la Administración urbanística actuante.

3. Los criterios a que se refiere la letra a) del apartado anterior se indicarán por orden decreciente de importancia, así como por la ponderación que se les atribuya.

4. Para facilitar a los concursantes la elaboración de su propuesta la Administración actuante prestará su colaboración a quienes tengan intención de tomar parte en el concurso.

5. No será exigible la clasificación de contratista para ser urbanizador, salvo en el caso de que el urbanizador dispusiera de la condición de contratista clasificado y manifestara su voluntad de ejecutar directamente las obras de urbanización. Dicha eventualidad deberá reflejarse en el pliego de condiciones objeto de la convocatoria del concurso.

6. La financiación de la actuación urbanizadora a gestionar por el urbanizador se desarrollará según las modalidades siguientes:

a) Mediante el abono en metálico por los propietarios afectados al urbanizador, a través de la emisión de cuotas de urbanización determinadas dividiendo los costes de urbanización entre el aprovechamiento urbanístico patrimonializable (medidas en €/ua).

b) Mediante la entrega de una parte del aprovechamiento urbanístico materializable en solares edificables al urbanizador de valor equivalente a los costes de urbanización determinado dividiendo los costes de urbanización entre el valor económico del aprovechamiento urbanístico patrimonializable (medido en tanto por uno).

7. Todos los abonos a realizar entre el urbanizador y propietario, sean en metálico o en suelo edificable, deberán ser garantizados recíprocamente mediante cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de contratos del sector público.

8. Los propietarios que voluntariamente renuncien a cooperar a través de alguna de las dos modalidades en el desarrollo de la actuación, deberán ser expropiados a favor del urbanizador de acuerdo a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal en materia de suelo.

9. La retribución al urbanizador mediante cuotas de urbanización debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) El importe de las cuotas y el plazo para su pago en período voluntario, que no debe ser inferior a un mes, deben ser aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una cuenta detallada y justificada de los gastos a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.

b) La liquidación individual de cada propietario debe ser notificada con indicación del plazo para su pago en período voluntario, y de las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago en la forma establecida por la normativa tributaria.

c) En caso de impago en período voluntario la Administración urbanística actuante optará entre:

1.ª Previa petición del urbanizador, ejercitar la potestad expropiatoria respecto de los propietarios con los que no alcance un acuerdo acerca del pago de los gastos de urbanización. La solicitud podrá incluir, igualmente, que el expediente se tramite por el procedimiento de tasación conjunta.

2.ª Adjudicar las parcelas previstas en el Proyecto de Reparcelación como compensación por los gastos de urbanización.

d) La liquidación final de las cuotas abonadas a buena cuenta debe efectuarse en la cuenta de liquidación final de la reparcelación.

e) Una vez abonadas las cuotas, estas habrán de ser garantizadas ante la Administración actuante mediante cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos de las administraciones públicas en el plazo de un mes. Dichas garantías podrán cancelarse una vez se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes a las citadas cuotas.

10. En su caso, la retribución del urbanizador mediante solares urbanizados se concretará en la reparcelación, con los siguientes efectos:

a) Las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectadas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

b) El urbanizador, en cuanto receptor de esta modalidad de retribución, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

11. Cuando tras la ejecución de la actuación se justifiquen variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por la Administración actuante y no imputables al urbanizador, los propietarios abonarán estos excesos en efectivo.

12. Para lo no previsto en el TROTU ni en este reglamento, se estará a la regulación establecida en el contrato de servicios de la legislación de contratos del sector público.

SECCIÓN 3.ª LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 247. Concepto y funciones.

1. Tal como se establece en el artículo 190 del TROTU, se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación o ámbito espacial de referencia, sean estos continuos o discontinuos, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. Asimismo, la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas derivada de la ordenación urbanística entre los interesados.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística será necesaria siempre que el planeamiento urbanístico asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

b) La regularización de las fincas será necesaria para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3. Cualquiera de las finalidades que se configuran en el apartado anterior como objeto de la reparcelación justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

4. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación y, en concreto, en la modalidad de ejecución del urbanizable prioritario, 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.

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 248. Unidad reparcelable.

1. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia que resulte afectado por la reparcelación.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico o, cuando no se contuviere en este, mediante el procedimiento establecido para la delimitación del polígono o unidad de actuación.

3. Si se modificare el ámbito de la actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá este y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

4. En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia delimitados a efectos de ejecución del instrumento de planeamiento.

5. En las actuaciones dotacionales en suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en este reglamento, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del instrumento de planeamiento que se ejecute y no se irroge perjuicio a terceros propietarios.

Consecuente y adicionalmente a su discontinuidad, la unidad reparcelable se constituirá de manera voluntaria entre el titular de la parcela edificable que tenga atribuido un excedente de aprovechamiento sobre el

atribuido por el planeamiento anterior y el titular de la o de las parcelas dotacionales cuya superficie sea la proporcional que resulte del incremento atribuido en los términos establecidos en este reglamento.

Artículo 249. Inclusión de suelos exteriores.

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del instrumento que contenga la reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies de suelo exteriores al polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia.

2. La inclusión en la unidad reparcelable de terrenos exteriores al polígono o unidad de actuación se efectuará:

a) Cuando dichas superficies estuviesen incluidas en el ámbito de la actuación.

b) En otro caso, bastará un mero trámite de información pública de quince días de la unidad reparcelable rectificada.

3. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del ámbito de la actuación, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

Subsección 2.ª Contenido de la reparcelación.

Artículo 250. Reglas generales en la formulación del Proyecto de Reparcelación.

1. El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los criterios técnicos y reglas jurídico-urbanísticas establecidas en el artículo 192 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Los procedimientos de valoración de las fincas aplicables a la reparcelación, serán los establecidos en la legislación estatal en materia de suelo.

3. En la adjudicación de las fincas de resultado establecidas en la ordenación urbanística aprobada, se procurará que su situación espacial coincida con la ubicación de las parcelas originarias de las que traen causa. En el caso de imposibilidad de aplicación del principio de superposición por el destino dotacional público de las mismas, se adjudicarán parcelas edificables lo más próximas posibles a la localización espacial de las parcelas originarias.

4. Con la finalidad de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los diferentes usos presentes en la unidad reparcelable y adecuar la equidistribución a las condiciones de mercado en el momento de la reparcelación, procederá la aplicación de coeficientes actualizados de homogeneización a las edificabilidades atribuidas a los usos pormenorizados previstos en la ordenación aprobada, coeficientes derivados de los valores de repercusión de suelo correspondientes a cada uso, determinados en un estudio de mercado en los términos establecidos en este reglamento. Dichos coeficientes se considerarán determinaciones propias del proyecto de reparcelación y se tramitarán conjuntamente con este.

5. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

6. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse al urbanizador en suelo urbanizable prioritario o a empresas que ejecuten la urbanización en los sistemas de compensación o cooperación en concepto de gastos de urbanización, deberán hacerse mediante acuerdo separado, en el mismo instrumento reparcelatorio.

7. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados anteriormente, deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación.

8. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

9. Con la finalidad de evitar los proindivisos, durante el plazo de 15 días los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio, mediante acta notarial, ofreciendo de manera simultánea y alternativa, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, estableciéndose un plazo de 10 días al requerido para la elección de la preferencia de pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado, se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

Artículo 251. Cuenta de liquidación provisional.

1. En la cuenta de liquidación provisional del instrumento que contenga la reparcelación se incluirán las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por exceso como por defecto, y cualquiera que sea su cuantía. En este apartado se incluirán las compensaciones económicas derivadas de la escasa entidad de los derechos edificatorios.

2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 192 del TROTU.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio instrumento que contenga la reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de redacción de proyectos.

4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de estas.

Artículo 252. Documentación del Proyecto de Reparcelación.

1. Las determinaciones referentes a los criterios y reglas para la reparcelación se han de plasmar en la documentación escrita y gráfica siguiente que conforma el Proyecto de Reparcelación:

a) Memoria, en la que se incluirán:

1.^a Las circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y las peculiaridades que en su caso concurren.

2.^a La descripción de la unidad reparcelable.

3.^a Los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados, incluida la determinación de los coeficientes de homogeneización actualizados establecidos en este reglamento.

4.^a Los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

5.^a Los criterios de adjudicación.

6.^a Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

7.^a Cualquiera otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico ponderado con los coeficientes de homogeneización actualizados que a cada finca de resultado corresponda, así como la designación nominal de los adjudicatarios y justificación de la correspondencia de las fincas de origen y resultado.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de planeamiento.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos redactados en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos, con el siguiente contenido:

1.^a Plano de situación y relación con la ciudad.

2.^a Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o unidad de actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorporen a ellos titulares de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.

3.^a Plano de la ordenación urbanística aprobada en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

4.^a Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

5.^a Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

6.^a Plano superpuesto de los de información y adjudicación correspondientes a los números 2.^a y 5.^a de este epígrafe.

2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en la debida forma.

3. La documentación a que se refieren los apartados anteriores podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Subsección 3.^a Procedimiento para la reparcelación

Artículo 253. Iniciación y efectos.

El proceso de iniciación del expediente de reparcelación y los efectos que ello comporta se ajustarán al procedimiento establecido en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 191 del TROTU.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración urbanística actuante deberá recabar de oficio del Registro de la Propiedad certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito de la actuación.

Artículo 254. Interesados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este reglamento con carácter particular respecto de los diferentes sistemas de actuación que precisan la reparcelación, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono o unidad de actuación de que se trate. Igualmente y con la finalidad de refinanciación de los recursos públicos utilizados en la obtención de los suelos dotacionales, la Administración en el caso de que hubiera obtenido por expropiación anticipada a la reparcelación privada, terrenos calificados por el planeamiento como sistemas dotacionales públicos inscritos o adscritos al polígono o unidad de actuación, en los términos establecidos en este reglamento.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan durante la información pública y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3. Las disposiciones de este reglamento se aplicarán aunque existan defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

Artículo 255. Relaciones con los propietarios y titulares de derechos

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

2. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

3. Si las discrepancias se plantean en orden de la titularidad de los derechos, el proyecto o instrumento que contenga la reparcelación se limitará a calificar la titularidad de litigiosa o dudosa, según proceda. La Administración urbanística actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

4. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 256. Formulación del Proyecto de Reparcelación.

1. La formulación del Proyecto de Reparcelación se realizará de acuerdo a lo establecido en el apartado 4 del artículo 191 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. En el sistema de cooperación podrán formular el Proyecto de Reparcelación además de los dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo y condiciones establecidas en el epígrafe c) del apartado 4 del artículo 191 del TROTU, una asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo establecido y reúne las mayorías contempladas en la misma.

3. Transcurrido el plazo de tres meses sin que los propietarios interesados presenten el Proyecto de Reparcelación o si éstos no subsanan dentro del que se les señale los defectos que se hayan apreciado en el proyecto por ellos presentado, el proyecto será formulado por la Administración, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados. Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o Unidad de Actuación.

4. En el supuesto de aplicación del sistema de cooperación en que la Administración actuante hubiera encomendado la gestión del polígono o unidad de actuación de manera indirecta a una sociedad urbanística o a un concesionario privado en los términos establecidos en este reglamento, la formulación del Proyecto de Reparcelación corresponderá a la sociedad o particular que asuma la gestión.

Artículo 257. Tramitación.

1. La tramitación del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en los apartados 5 y 6 del artículo 191 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Si el Proyecto presentado estuviese incompleto, antes de proceder a su aprobación inicial la Administración urbanística actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen, advirtiéndoles de caducidad en caso de no completarse el Proyecto en dicho plazo.

3. Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas hubiere de rectificarse el Proyecto presentado, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo no superior a quince días. Si la Administración actuante acordase rectificar el Proyecto en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

4. Concluido el trámite de información pública la Administración urbanística actuante resolverá, en el plazo de tres meses, sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en los siguientes términos:

a) Aprobando definitivamente el contenido íntegro del Proyecto de Reparcelación.

- b) Aprobando definitivamente el Proyecto de Reparcelación con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al mismo.
- c) Denegando su aprobación definitiva.

5. La resolución definitiva que recaiga, o, en su caso, la certificación que acredite su aprobación por silencio administrativo, deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista para el trámite de información pública.

Artículo 258. *Efectos jurídicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los efectos establecidos en el artículo 193 del TROTU con la aplicación de las prescripciones complementarias establecidas en los apartados siguientes.

2. Los mismos efectos se entenderán producidos con la aprobación de la reparcelación en el sistema de actuación prioritario o con la aprobación del Proyecto de Compensación en el sistema de compensación.

3. La afección a que se refiere el epígrafe c) del citado artículo 193 del TROTU será preferente a cualquier otra y a todas hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado o del Principado de Asturias a que se refiere el número 1 del art. 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado o del Principado de Asturias, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

4. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección la cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

Artículo 259. *Efectos económicos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.

A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, cuando se actúe por compensación, la Junta de Compensación. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

4. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

Artículo 260. *Liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable en el sistema de cooperación y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante o, en el sistema de compensación, por quien señalen los estatutos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Subsección 4.ª Procedimientos abreviados de reparcelación

Artículo 261. Reparcelación voluntaria y transferencias de aprovechamiento.

1. Cuando la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en un polígono, unidad de actuación o ámbito espacial de referencia presten su conformidad a una propuesta concreta de reparcelación por ellos presentada, la tramitación y aprobación del instrumento que contenga la reparcelación se ajustará al procedimiento simplificado que se regula en este artículo, debiendo estarse en todo lo demás a lo dispuesto con carácter general sobre el instituto reparcelatorio.

2. La propuesta que acredite los extremos sobre los que verse la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y se presentará ante la Administración urbanística actuante, quien la someterá a información pública en el plazo de un mes e informe por los servicios administrativos correspondientes. En particular, deberá quedar acreditado que la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a quienes presentan la propuesta, mediante las correspondientes certificaciones registrales, o catastrales, de dominio y cargas de las fincas.

3. Concluida la información pública, si durante la misma no se han presentado alegaciones ni se han formulado informes municipales contrarios a la aprobación de la propuesta, se podrá entender aprobada definitivamente sin necesidad de resolución expresa, mediante certificación del Secretario municipal, o, en su caso, personal funcionario que ejerza funciones de acreditación. En otro caso, corresponderá a la Administración actuante acordar la aprobación definitiva señalando los cambios que procedan respecto de lo inicialmente presentado. Este acuerdo, o en su caso, la certificación, se notificará a los propietarios y a quienes hubieran presentado alegaciones.

4. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reparcelación voluntaria bastará con la presentación del documento formalizado en escritura pública, a la que se acompañará certificación o, en su caso, acuerdo de la aprobación definitiva.

5. La Administración urbanística actuante dará también traslado del mismo documento al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias para la práctica de los asientos que procedan.

6. Sin perjuicio del procedimiento establecido en este reglamento para las actuaciones de dotación, los propietarios de un terreno sujeto tanto a actuaciones aisladas como de ejecución sistemática, y, en concreto, para la materialización de las reservas de aprovechamiento o de los excedentes de aprovechamiento, podrán transferir su aprovechamiento a otros terrenos que cuenten con excedentes de aprovechamiento mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria contemplado en este artículo.

Artículo 262. Reparcelación simplemente económica.

1. Cuando sobre toda la unidad reparcelable concurrieran circunstancias que excluyen la afectación de los terrenos por la reparcelación física, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las compensaciones sustitutorias que procedan entre los afectados. A tales efectos, el contenido documental y gráfico del instrumento que contenga la reparcelación se reducirá al siguiente:

a) Memoria, con los mismos contenidos establecidos en este reglamento para la memoria del proyecto de reparcelación.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Cuenta de liquidación provisional que contenga las compensaciones sustitutorias entre los afectados objeto de este tipo de reparcelación.

e) Los siguientes planos, redactados en una escala adecuada y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

1.ª Plano de situación y relación con la ciudad.

2.ª Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. Cuando, a efectos de la gestión urbanística, se hubieran incorporado al polígono o Unidad de Actuación terrenos destinados a sistemas generales o se incorpore a ellos a propietarios de terrenos exteriores afectados por ocupación directa, se incluirán planos de dichas fincas.

3.ª Plano de ordenación urbanística, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del instrumento de planeamiento que se ejecute.

2. El Registrador de la Propiedad, de conformidad con la legislación estatal, se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido una vez iniciado el expediente de reparcelación, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de las fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el apartado c) del artículo 193 del TROTU.

Artículo 263. *Otras modalidades de reparcelación en actuaciones dotacionales y en régimen de propiedad horizontal.*

1. La reparcelación en las actuaciones dotacionales se adecuará a las siguientes características:

a) La unidad reparcelatoria correspondiente a las actuaciones dotacionales podrá ser continua o discontinua y se constituirá por la parcela edificable a la que se asigna un incremento de aprovechamiento respecto al previamente atribuido por el planeamiento, cuando el cumplimiento del deber de cesión de suelo dotacional se resuelva por el procedimiento de compensación económica o la constitución de complejo inmobiliario en el interior de la parcela, o por la conjunción de la parcela o parcelas edificables que disponen de un incremento de aprovechamiento sobre el previamente atribuido por el planeamiento anterior y una parcela o parcelas dotacionales públicas, cuya superficie concreta se determina en proporción a dicho incremento, en los términos establecidos en este reglamento.

b) El desarrollo de la reparcelación en las actuaciones dotacionales se llevará a cabo por el procedimiento establecido para la reparcelación voluntaria en este reglamento, sin perjuicio de la aplicación de la modalidad de compensación económica o de la constitución de complejo inmobiliario establecidas en este reglamento.

2. La reparcelación en régimen de propiedad horizontal se adecuará a las siguientes características:

a) Consistirá en la adjudicación, incluso forzosa, al propietario, edificador o rehabilitador de la obra de partes edificadas de la obra nueva declarada en construcción de valor equivalente a los costes de ejecución, y a la propiedad del suelo la parte correspondiente al valor de la finca primitiva.

b) La parte alícuota adjudicada al propietario, edificador o rehabilitador, deberá quedar garantizada mediante aval bancario en beneficio de la propiedad antes de la inscripción registral de la obra nueva en construcción.

La adjudicación de las partes edificadas deberá ponderarse mediante coeficientes de homogeneización calculados en proporción a los diversos valores en venta de los diferentes productos inmobiliarios determinados en un estudio de mercado.

c) El proyecto de reparcelación horizontal se formalizará mediante escritura pública propuesta y otorgada por el promotor, edificador o rehabilitador, previa autorización de la administración actuante.

d) En lo no previsto en este apartado será aplicable lo establecido en el régimen general de la reparcelación.

Artículo 264. *Requisitos, documentación y procedimiento de tramitación relativo a la normalización de fincas en suelo urbano.*

1. En suelo urbano, procederá la regularización de la configuración física de las parcelas para adaptarla a las exigencias de la ordenación urbanística mediante la delimitación de ámbitos espaciales de normalización en el Plan General de Ordenación, en un Plan Especial, en un Estudio de Detalle, o en su defecto, mediante el procedimiento establecido en este reglamento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

2. La delimitación de unidades de normalización de fincas no producirá alteración de los aprovechamientos atribuidos por el planeamiento urbanístico ni imposición de cesión obligatoria de aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante.

3. El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa en la que se incluya:

1.^a Justificación del Proyecto.

2.^a Relación de propietarios e interesados afectados según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.

3.^a Identificación registral y catastral de las fincas afectadas, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

b) Documentos y planos parcelarios de información, a escala 1:500 que reflejen la situación de la zona delimitada, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones de planeamiento urbanístico aplicables.

c) Documentos y planos de fincas normalizadas, a escala 1:500 que identifiquen, cuantifiquen y delimiten las parcelas resultantes adjudicadas a los propietarios originales.

d) Justificación de la adecuación de las fincas normalizadas a la normativa urbanística aplicable.

e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

4. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de normalización corresponde a los Ayuntamientos de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Una vez presentada la documentación completa del Proyecto de normalización de fincas, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes, disponiendo la apertura de un período de información pública de veinte días.

b) El acuerdo de aprobación inicial debe notificarse a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días.

c) Finalizado el trámite de información pública, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe previo a la aprobación definitiva, que habrá de producirse en un plazo no superior a un mes, sobre las alegaciones presentadas durante el mismo. No obstante, si no se presentan alegaciones durante el plazo de audiencia, el documento puede entenderse aprobado definitivamente conforme a la aprobación inicial desde la misma conclusión del plazo, sustituyéndose el acuerdo expreso por una certificación del Secretario municipal.

d) Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad y al Catastro para la toma de razón de la nueva configuración física de las fincas inscritas.

SECCIÓN 4.^a LA EXPROPIACIÓN POR RAZONES URBANÍSTICAS

Subsección 1.^a Disposiciones generales

Artículo 265. *Formas de gestión expropiatoria, obtención de terrenos dotacionales y reservas de aprovechamiento.*

1. La Administración actuante podrá utilizar las formas de gestión que contempla el artículo 183 del TROTU, con las especificaciones que se contemplan en esta sección. Así, podrá actuar:

a) Directamente a través de sus órganos o de una entidad de derecho público.

b) A través de cualquier modalidad asociativa con otros entes públicos, tales como las mancomunidades urbanísticas o los consorcios.

c) Encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones públicas mediante convenio, para el mejor cumplimiento de las finalidades de la actuación.

d) A través de una sociedad urbanística en los términos establecidos en el TROTU.

e) Atribuyendo la condición de beneficiario de la expropiación a un particular seleccionado para la ejecución de la urbanización y, en su caso, edificación o rehabilitación del ámbito a expropiar.

2. Podrá emplearse la expropiación anticipadamente o la ocupación directa para la obtención de terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores, polígonos o unidades de actuación cuando, para agilizar la gestión y ejecución, así lo decida la Administración urbanística actuante optando entre:

a) Ser compensada del valor de los terrenos expropiados u ocupados por terrenos con aprovechamientos urbanísticos de valor equivalente incluidos en el mismo ámbito de gestión o en otro que puedan ser aportados por los propietarios del ámbito de origen.

b) Incorporarse a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en el polígono que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada u ocupada.

3. En los casos de terrenos que dispongan de aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, el justiprecio expropiatorio podrá sustituirse por la cesión gratuita de los terrenos objeto de expropiación a la Administración expropiante, siempre que el propietario cedente de los mismos se reserve el aprovechamiento correspondiente, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) La reserva deberá ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante previo informe municipal. El Ayuntamiento no podrá oponerse a la ulterior materialización del mismo mediante transferencia de aprovechamiento si, en su día, aceptó la reserva.

b) La reserva se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos, incluso para financiar su adquisición.

c) Se dará prioridad a la solicitud de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se reparcele o se transfiera el aprovechamiento reservado.

Artículo 266. *Beneficiario de la expropiación.*

1. Cuando se actúe mediante expropiación, quien asuma la condición de beneficiario de la misma, deberá:

a) Abonar el justiprecio, asumir sus gastos financieros y los demás gastos de urbanización.

b) Ejecutar la actuación urbanística que corresponda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento correspondiente y en este reglamento.

2. Las bases que rijan el concurso para la atribución de la condición de beneficiario de la expropiación deben contener los compromisos a asumir por el beneficiario y la Administración. Como mínimo comprenderán los siguientes extremos:

a) Objeto de la actuación y modalidad de ejecución, bien por expropiación, bien por equidistribución, en este último caso respetando la facultad de participar de los propietarios afectados.

b) Plazo de ejecución de la actuación.

c) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para dotaciones públicas; reservas para construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie.

d) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el beneficiario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración actuante.

e) Deberes de conservación.

f) Relaciones entre el beneficiario y los propietarios que, en su caso, queden liberados de la expropiación o cooperen con él en régimen de equidistribución y con los adquirentes de solares edificables, hasta tanto no se ejecute totalmente el planeamiento correspondiente.

g) Sanciones por incumplimiento y demoras.

h) Supuestos de resolución y sus consecuencias.

i) Garantías a prestar por el beneficiario que aseguren la ejecución completa de la actuación urbanística, en tiempo y forma.

3. El beneficiario de la expropiación puede incorporar a la ejecución de la actividad urbanística a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito de la actuación, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos.

Artículo 267. *Pago mediante adjudicación de terrenos.*

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación estatal en materia de suelo, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio expropiatorio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

2. El acuerdo con los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá:

- a) La previa petición del expropiado.
- b) De aceptarse esta fórmula de pago, el ofrecimiento escrito por parte de la Administración de terrenos de valor equivalente a los del justiprecio.
- c) La aceptación por parte del expropiado de los terrenos ofrecidos por la Administración. De no producirse esta en el plazo de quince días, se dará por concluido el procedimiento sin más trámite, salvo que el expropiado proponga a la Administración otra alternativa para el cobro de las parcelas y esta la acepte.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se haga constar:

- a) Las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.
- b) La identificación de los terrenos de valor equivalente al justiprecio con los que se efectuará el pago.

4. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, a favor del expropiado.

5. Cuando se trate de actuaciones sistemáticas por expropiación, se estará además a lo señalado en este reglamento.

Artículo 268. Imposición de contribuciones especiales.

El coste de las expropiaciones, cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o locales o alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación estatal en materia de régimen local.

Subsección 2.ª Expropiación por tasación conjunta

Artículo 269. Proyecto de Expropiación.

1. Cuando se emplee el procedimiento de tasación conjunta, el inicio del expediente expropiatorio se producirá con la publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* del acuerdo por el que se apruebe definitivamente la relación de bienes y derechos incluidos en el ámbito objeto de la expropiación.

2. En el procedimiento de tasación conjunta, la Administración urbanística expropiante formulará y aprobará un Proyecto de Expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- a) Determinación del polígono, unidad de actuación o ámbito de ejecución, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que los identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación y de un plano parcelario a escalas adecuada.
- b) Fijación razonada de los precios conforme a la legislación estatal en materia de suelo, en atención a la clasificación del suelo y a la calificación urbanística.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

3. Elaborado el Proyecto de Expropiación, con los documentos señalados en el número anterior, será sometido al procedimiento de tramitación administrativa establecido en el artículo 187 del TROTU y de conformidad con las especificaciones siguientes:

- a) Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que además puedan formular alegaciones en el plazo de veinte días, contado a partir de la fecha de notificación.
- b) Cuando la Administración urbanística expropiante no sea el concejo, se oirá a este por igual término de un mes.
- c) Se procederá a la inscripción de las fincas resultantes conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

SECCIÓN 5.ª OCUPACIÓN DIRECTA**Artículo 270. Ocupación directa.**

1. La ocupación directa de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas se ajustará a las determinaciones y procedimiento establecidos en el artículo 203 del TROTU, con la aplicación de las siguientes especificaciones:

a) El propietario de los terrenos reservados para la ocupación directa se subrogará en los derechos y obligaciones que originariamente correspondían a la Administración urbanística actuante en el polígono o Unidad de Actuación de que se trate, en la proporción que le corresponda, en su condición de titular de aprovechamiento no susceptible de apropiación por los propietarios.

b) El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas, deberá hacerse efectivo en un solo polígono o unidad de actuación, y si ello no fuera posible, en el menor número de éstos.

2. En el momento de la ocupación se levantará acta, por triplicado, en la que se expresará:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Determinación de la Administración actuante.

c) Instrumento de planeamiento cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de aprobación definitiva y publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

d) Nombre, apellidos y cargo de los funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.

e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados y de las personas que en su representación intervengan.

f) Descripción escrita y gráfica de las fincas objeto de ocupación, indicando la extensión de la superficie ocupada, el aprovechamiento correspondiente y los datos registrales, incluidas las cargas existentes que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el planeamiento.

g) Aprovechamiento que corresponde a los propietarios de los terrenos ocupados, así como identificación del polígono o unidad de actuación en el que hayan de hacer efectivos sus derechos.

3. 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 y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las fincas ocupadas. En ningún caso podrán ocuparse los terrenos objeto de la actuación sin que simultánea o previamente, la Administración urbanística actuante expedida las certificaciones a que se refiere este apartado.

4. A efectos de calcular el aprovechamiento del suelo a ocupar y del polígono o unidad de actuación en que se integre, se utilizarán las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal en materia de suelo.

5. Las titularidades inscritas existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se distribuya entre todos ellos el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos pueden tener la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en el polígono o Unidad de Actuación en que han de integrarse.

6. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas, conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente sobre la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de reparcelación, se adjudique al titular del aprovechamiento derivado de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real.

7. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración reduciendo en la proporción necesaria el aprovechamiento atribuido al propietario.

CAPÍTULO II

Edificación de solares y la rehabilitación de los edificios**SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 271. Cumplimiento de los deberes de edificación y rehabilitación.**

Los propietarios de los solares que el planeamiento destine a la construcción de viviendas o a rehabilitar los edificios cuyo estado de conservación así lo precise, bien como inmuebles individualizados, bien como integrados en áreas prioritarias en programas de edificación o rehabilitación forzosas, cumplirán sus deberes de edificación y rehabilitación de conformidad con lo establecido en los artículos 204 y 205 del TROTU.

Artículo 272. Fincas con construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas.

1. A los efectos de los deberes de edificar o rehabilitar referido a las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas:

a) Se entiende por edificaciones paralizadas aquellas en las que se ha efectuado la declaración de caducidad de la licencia urbanística y aún no han sido concluidas, así como las que fuesen objeto de expediente de disciplina urbanística determinante de su paralización por incumplir el planeamiento, estuviesen o no amparadas por licencia.

b) Se entiende por edificaciones ruinosas las que hubieran sido objeto de declaración en situación de ruina legal o en amenaza de ruina física inminente.

c) Se entiende por edificaciones derruidas aquellas cuyos elementos estructurales y cerramientos hayan dejado de cumplir su función y sus superficies se encontraran demolidas en más de un cincuenta por ciento.

d) Se entiende por edificaciones inadecuadas a los efectos de este artículo, aquellas que se hubiesen ejecutado con vulneración del planeamiento urbanístico aplicable, así como aquellas que el planeamiento califique expresamente en situación de fuera de ordenación o vulneren el deber de adaptación al entorno.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior lo es sin perjuicio del régimen específico a que se sujeten las edificaciones o construcciones que merezcan protección por los valores culturales de que sean portadoras o por estar afectadas a un uso o servicio público, de conformidad en cualquier caso con lo establecido en la legislación sectorial específica.

Artículo 273. Declaración de incumplimiento de los deberes de edificar y rehabilitar.

1. El incumplimiento de los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar, incluidas sus eventuales prórrogas, precisa una declaración formulada por la Administración urbanística actuante, que se llevará a cabo:

a) Por iniciativa directa de la Administración, en función de las circunstancias jurídico urbanísticas que permitan constatar el presunto incumplimiento.

b) A solicitud de particular interesado, acompañada de la información administrativa acreditativa del presunto incumplimiento obtenida en las dependencias públicas pertinentes, en virtud del derecho reconocido en la legislación estatal de suelo, así como de la puesta en conocimiento de dicha información a la propiedad afectada, por cualquier medio que así lo acredite.

2. Una vez acreditado el presunto incumplimiento, la Administración lo notificará a los propietarios afectados para que, en el plazo de audiencia de veinte días, aleguen las razones que consideren oportunas tendentes a justificar la inactividad constructiva constatada hasta entonces y la imposibilidad de cumplir los deberes citados en los plazos señalados. A la vista de las alegaciones, la Administración actuante resolverá con lo que proceda, que deberá ser declaración de incumplimiento si así queda demostrado fehacientemente el incumplimiento de los correspondientes deberes.

3. La declaración de incumplimiento comporta la puesta del inmueble en situación jurídica de ejecución forzosa, con independencia de la sanción urbanística que pudiera corresponderle en su caso.

4. No obstante lo anterior, si el Ayuntamiento y la propiedad afectada suscriben convenio urbanístico mediante el cual la propiedad acepta la convocatoria de concurso para la selección de agente edificador o rehabilitador aplicándose exclusivamente la modalidad de aportación establecida en este reglamento, se culminará el procedimiento sin declaración de incumplimiento.

Artículo 274. Realajo y retorno.

1. En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes o usuarios de viviendas o locales, se garantizarán sus derechos de realajo y retorno conforme a la legislación estatal en la materia y a las siguientes reglas:

a) Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual tienen derecho al realajo en otra vivienda lo más cercana posible, cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes a sus necesidades, en el marco de la normativa sobre vivienda con protección pública.

b) Los usuarios de locales tienen derecho al uso de otro local de similares características en la ubicación más cercana posible.

c) Asimismo habrán de satisfacerse los gastos de traslado y demás gastos accesorios que recayesen sobre las personas citadas en los apartados anteriores.

2. Los derechos de realajo y retorno se garantizan en todas las clases de suelo, y en todos los supuestos de ejecución de planeamiento, tanto si se actúa por expropiación o por sistemas de ejecución de gestión privada y pública, como si se actúa mediante actuaciones aisladas no expropiatorias.

3. La obligación de hacer efectivos los derechos de realojamiento y retorno corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación:

1.ª Al promotor, urbanizador, edificador o rehabilitador en función de la modalidad de actuación que se esté llevando a cabo, con respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

2.ª A los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

4. Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

5. En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realajo o del retorno por una indemnización en efectivo.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE EJECUCIÓN FORZOSA**Artículo 275. Inmuebles individualizados y ámbitos sometidos al régimen de ejecución forzosa.**

1. Con carácter general, se someterán al régimen de edificación o rehabilitación forzosas aquellos inmuebles individualizados que incumplan el deber de edificar o rehabilitar y que no se encuentren integrados en áreas espaciales prioritarias. Su desarrollo se llevará a cabo mediante la formulación de proyectos de ejecución forzosa.

2. Asimismo, se someterán a dicho régimen alguno o la totalidad de los inmuebles incluidos en áreas prioritarias de suelo desarrollables mediante programas de edificación o rehabilitación forzosas, de conformidad con el apartado 1 del artículo 207 del TROTU. Las eventuales modificaciones de dichos programas, se realizarán a través del procedimiento establecido para la delimitación de los polígonos y las unidades de actuación.

3. Queda excluido del régimen general de edificación forzosa el suelo que, aun teniendo la consideración legal de solar, no pueda edificarse por existir disposición legal o reglamentaria que limite o prohíba su construcción.

Artículo 276. Formas de gestión.

La gestión de la edificación o rehabilitación forzosas requiere:

a) La declaración del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar.

b) La aplicación de la expropiación forzosa a los inmuebles afectados por dicha declaración.

c) La determinación del modo de gestión conforme a las siguientes reglas:

- 1.ª La gestión directa por la propia Administración actuante o a través de una sociedad urbanística.
- 2.ª La gestión indirecta a través de un agente edificador o rehabilitador, previa su solicitud.

Artículo 277. *Contenido de los programas de edificación o rehabilitación forzosas.*

Los programas de edificación o rehabilitación forzosas contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de áreas prioritarias de edificación o, en su caso, rehabilitación, mediante la definición de un perímetro gráfico o mediante la identificación de los inmuebles que se incorporan al programa, localizadas dentro de un ámbito espacial homogéneo por usos y tipologías, así identificado en el planeamiento, en proyectos de rehabilitación edificatoria o programas de rehabilitación y renovación urbanas, o, en otro caso, en ámbitos espaciales concretos identificados por usos y tipologías edificatorias homogéneas.
- b) Plazos máximos para la culminación del programa.
- c) Acreditación de su coherencia con la ordenación territorial y urbanística y la planificación sectorial que les afecte.
- d) Descripción, mediante fichas individualizadas, de las fincas objeto del correspondiente programa, con identificación de sus propietarios y señalamiento de los deberes de edificación o, en su caso rehabilitación, así como los plazos para su cumplimiento. Se diferenciará entre el plazo para presentar proyecto de obras que debe acompañar a la solicitud de la licencia, y el que se señale para el desarrollo de las actuaciones que den cumplimiento íntegro a los deberes de edificación y rehabilitación.
- e) Propuestas, en su caso, para la concertación de actuaciones en materia de vivienda entre los concejos y otras Administraciones territoriales.
- f) Determinación del modo de gestión del programa, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.
- g) En el caso que la Administración decida la gestión del programa por la iniciativa privada, formulación de un pliego de condiciones que dirija el proceso de desarrollo del mismo, así como el establecimiento de los criterios de selección del agente edificador o rehabilitador teniendo en cuenta y ponderando, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- 1.ª La mejor calidad de diseño de la edificación, así como de la integración de la misma en su entorno urbano. Para coadyuvar en la valoración de la misma, se solicitará informe, con carácter no vinculante, al colegio oficial correspondiente a la competencia de los técnicos redactores de los proyectos.
- 2.ª La previsión más adecuada de vivienda de protección pública en el conjunto de la construcción a realizar, justificada en la memoria de viabilidad económica.
- 3.ª La mayor oferta de justiprecio en la modalidad de expropiación en los términos establecidos en este reglamento.
- 4.ª Los menores plazos de ejecución, costes de construcción a igualdad de calidades, precios máximos de venta o alquiler propuestos para los usos previstos en los inmuebles, propuesta de condiciones para la disposición del inmueble en régimen de derecho de superficie, y beneficio empresarial del edificador o rehabilitador.
- 5.ª El menor porcentaje de superficie edificada que reciba el edificador o rehabilitador en la modalidad de aportación, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

Artículo 278. *Contenido de los proyectos de ejecución forzosa.*

Los proyectos de edificación o rehabilitación forzosas aplicables a inmuebles individualizados no integrados en áreas prioritarias se elaborarán, bien por la Administración en el régimen de gestión de iniciativa pública, bien por el agente edificador o rehabilitador en el régimen gestión de iniciativa privada, y contendrán los siguientes documentos:

- a) Oferta de alternativa técnica conformada por las siguientes determinaciones:

- 1.ª Anteproyecto de edificación o rehabilitación y, en el suelo urbano y en su caso, proyecto de obras públicas ordinarias que complementen la condición de solar a la parcela concreta.
- 2.ª Distribución de los usos previstos por el planeamiento en el inmueble objeto de la actuación, señalando la proporción de usos pormenorizados compatibles con el global o predominante y, en concreto, el de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

- b) Oferta de proposición jurídico-económica conformada por las siguientes determinaciones:

1.ª Propuesta de costes totales de la construcción del inmueble que incluirá, en el caso de que así lo requiriera una actuación rehabilitadora, los costes de realojamiento y retorno. Los costes de construcción desagregarán, como mínimo, el coste de contratación de la edificación y el porcentaje que defina el beneficio empresarial del agente edificador o rehabilitador que no superará que no superará la suma de la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

2.ª Propuesta de financiación de la edificación o rehabilitación del inmueble sobre la base de las dos modalidades referidas en el epígrafe siguiente.

c) Las modalidades de la financiación de la edificación o rehabilitación forzosas de los inmuebles individualizados podrán consistir en:

1.ª Modalidad de expropiación, consistente en propuesta de valor del inmueble, que nunca será menor que el justiprecio derivado de la aplicación de la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo, correspondiéndole a la Administración la eventual cantidad que lo superase.

De la cantidad a entregar a la propiedad se descontará el importe de la sanción urbanística que en su caso pudiera corresponderle.

2.ª Modalidad de aportación, consistente en propuesta de adjudicación de parte de la superficie construida del inmueble al agente edificador o rehabilitador de valor equivalente al total de los costes de construcción del mismo, realizable mediante reparcelación en régimen de propiedad horizontal, en los términos establecidos en este reglamento.

d) Plazos máximos para culminar la edificación o rehabilitación forzosas de los inmuebles.

e) Propuesta de precios máximos de venta o de alquiler propuestos para los usos previstos en el inmueble, o propuesta de condiciones para la disposición del inmueble en régimen de derecho de superficie.

f) Documento que acredite la constitución a favor de la Administración de una garantía provisional equivalente al dos por ciento del presupuesto de construcción en el caso de la aplicación de la modalidad de aportación, o de la cantidad que resulte de la suma del presupuesto del proyecto de obras y el justiprecio estimado de la expropiación en el caso aplicativo de la modalidad de expropiación, y documento que acredite el compromiso de constitución de la garantía definitiva, en caso de resultar adjudicatario de la actuación, por importe del cuatro por ciento determinable en las mismas condiciones que las establecidas para la provisional.

g) Memoria Justificativa, con la finalidad y determinaciones establecidas en el apartado 3.d) del artículo 99 de este reglamento.

Artículo 279. *Actuación por iniciativa pública.*

1. Cuando se incumpla el deber de edificar algún solar o rehabilitar algún edificio o construcción, ya se trate de inmuebles individualizados, o bien incluidos en áreas prioritarias de un programa de edificación o rehabilitación forzosas, la Administración podrá expropiarlo a fin de asumir la edificación o rehabilitación, o bien encomendar a una sociedad urbanística pública el desarrollo de la actuación, en los términos establecidos en los apartados 2 a 6 del artículo 207 del TROTU.

2. Con anterioridad a la notificación a que hace referencia el apartado 3 del artículo 207 del TROTU, la Administración expropiante, una vez declarado el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar, formulará la relación de propietarios e inquilinos con descripción de los bienes y derechos afectados.

3. El acuerdo por el que se apruebe la actuación o el convenio que la regule aprobará igualmente la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados por la expropiación.

4. Una vez realizada la consignación o pago, y ocupado el solar o edificio por la administración o la sociedad urbanística, dispondrá de un plazo de seis meses para solicitar la licencia de obra, y de tres meses para iniciarla una vez obtenida la misma.

Artículo 280. *Actuación por iniciativa privada a través de agente edificador o rehabilitador.*

1. La actuación por iniciativa privada requiere, en todo caso, la previa solicitud ante el Ayuntamiento por parte de un interesado en asumir la gestión. La solicitud deberá reunir, al menos, los siguientes requisitos:

a) Identificación del inmueble objeto de la intervención y justificación de haberse culminado el procedimiento relativo al incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar establecido en este reglamento.

b) Documento que acredite el compromiso de presentar el proyecto de edificación o rehabilitación forzosas en los términos establecidos en este reglamento.

c) Documento que acredite el compromiso, en su caso, de ejecución simultánea de las obras de urbanización aun precisas para alcanzar la condición de solar, de conformidad con las exigencias establecidas a este respecto en este reglamento.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 209 del TROTU, siempre que un particular presente una solicitud al amparo de lo previsto en el apartado anterior, la Administración podrá optar por gestionar ella misma la actuación, por iniciativa pública, o bien abrir un trámite de información pública por el plazo de un mes desde la solicitud, para que puedan presentarse otras solicitudes, abriendo el procedimiento de concurrencia previsto en el artículo siguiente.

Artículo 281. *Selección del agente edificador o rehabilitador.*

1. La selección del agente edificador o rehabilitador, se llevará a cabo con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia y, en todo caso, a los de igualdad y no discriminación.

2. En el caso de que se presenten diferentes solicitudes con el mismo objetivo, la Administración formulará un pliego de condiciones con el contenido mínimo señalados en el apartado g) del artículo 277 de este reglamento, abriéndose un procedimiento concurrencial para la selección del agente edificador o rehabilitador mediante la presentación, en competencia, de los correspondientes proyectos de ejecución forzosa.

3. El procedimiento concurrencial se ajustará a los plazos, criterios y fases establecidos en el artículo 209 del TROTU y en el artículo 246 de este reglamento, si bien con las salvedades derivadas de las especificidades relativas al objeto del concurso.

Artículo 282. *Formalización de la actuación por iniciativa privada.*

1. La selección del edificador o rehabilitador se formalizará mediante convenio suscrito entre el Ayuntamiento y agente seleccionado que recoja las potestades, compromisos y obligaciones asumidos por ambas partes, una vez concluido el procedimiento de concurrencia señalado en el artículo anterior.

2. La formalización del convenio determinará la adquisición de la condición de beneficiario de la expropiación, así como de agente edificador o rehabilitador, a quien le corresponderá:

a) Asumir las obligaciones establecidas en la solicitud y proyecto de sustitución forzosa, así como las que haya podido establecer con la Administración en el acuerdo de selección adoptado.

b) Ejecutar la actuación edificatoria o rehabilitadora.

c) Financiar los gastos de las obras requeridas para la actuación edificatoria o rehabilitadora, en los términos establecidos en este reglamento.

CAPÍTULO III

Gestión urbanística en suelo no urbanizable

Artículo 283. *Obtención de terrenos de interés público.*

1. Al objeto de incorporar al dominio público terrenos clasificados como suelo no urbanizable que revistan especiales características de interés público, el planeamiento territorial y urbanístico podrá calificarlos como sistemas generales cuya obtención se hará, preferentemente, mediante cesión u ocupación directa y, en su defecto, mediante expropiación.

2. En especial y a estos efectos, se considerarán terrenos de interés público:

a) Terrenos que puedan ser declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en cualquier otra categoría de protección prevista en la legislación de patrimonio cultural, en particular las zonas y espacios arqueológicos.

b) Terrenos que gocen de algún régimen especial de protección con arreglo a la legislación de espacios naturales protegidos.

c) Terrenos que faciliten el acceso y disfrute del litoral.

d) Terrenos que puedan acoger infraestructuras de titularidad pública.

e) Cualesquiera otros terrenos que puedan gozar de interés público con arreglo a la legislación sectorial y sea conveniente su incorporación al dominio público.

Artículo 284. *Reglas aplicables a la cesión de terrenos.*

En los supuestos que resulte procedente la instalación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, los propietarios de los terrenos afectados harán efectivos sus deberes de cesión obligatoria y gratuita en los siguientes términos:

- a) El cumplimiento de los deberes de cesión tendrá lugar con la solicitud de la licencia.
- b) La cesión se formalizará en documento público, acompañado por lo que se refiere a la cesión de los terrenos destinados a viales, o cuando el aprovechamiento que corresponda a la Administración se satisfaga en terrenos, de plano o documento gráfico en donde se exprese con precisión la superficie objeto de cesión, conforme a las alineaciones en su caso establecidas.

Artículo 285. *Conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización.*

1. Las construcciones y edificaciones que se efectúen en suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanísticos, deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes de servicios generales municipales, con cesión gratuita al concejo una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a las redes de servicios generales deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del concejo, vinculándose en todo caso su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización para dotar al suelo de los servicios urbanísticos mínimos y edificación. A tales efectos, resultarán de aplicación las previsiones legal y reglamentariamente establecidas respecto de la urbanización y edificación simultáneas.

CAPÍTULO IV

Los convenios urbanísticos

Artículo 286. *Régimen jurídico de los convenios urbanísticos.*

1. Los convenios urbanísticos tienen naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2. Los convenios que se suscriban entre el Principado de Asturias, los Ayuntamientos y, en su caso, sociedades urbanísticas, para el desarrollo de sus propias competencias se regirán por su normativa específica y por la legislación estatal y autonómica que les resulte aplicable.

3. Los convenios que se celebren entre los agentes urbanizadores, edificadores o rehabilitadores y los particulares afectados por una actuación, tendrán carácter privado y sus determinaciones se incorporarán a los programas y proyectos correspondientes a la misma.

Artículo 287. *Contenido.*

1. El contenido de los convenios urbanísticos se referirá, al menos, a:

- a) Identificación de las partes convenientes, su representación y legitimación.
- b) Señalamiento de los fines e intereses que promueven el convenio y de los mecanismos y acciones previstos para lograrlos.
- c) Justificación de su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.
- d) Especificación del 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, en su caso, asuman voluntariamente.

2. Los convenios urbanísticos no podrán dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, incluidas las determinaciones de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística. Serán nulas las cláusulas que vulneren lo establecido en la legislación aplicable.

3. Las estipulaciones que afecten al contenido del aprovechamiento público que le corresponde a la Administración urbanística, incluida su conversión a metálico, no podrán desvirtuar su carácter de bienes integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente.

4. Los convenios urbanísticos deberán especificar las obligaciones de publicidad a que están sometidos para el conocimiento de las partes signatarias y del público en general.

5. Los convenios relativos al planeamiento deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización, si esta se produce una vez iniciado el mismo.

Artículo 288. *Efectos de los convenios en el planeamiento urbanístico.*

El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la modificación del planeamiento a la que se haya comprometido. Si, finalmente, no se llegara a aprobar definitivamente la modificación, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar que, en ningún caso, podrán comprender la indemnización por reducción o pérdida de aprovechamiento, sino solo el resarcimiento de los gastos realizados devenidos inútiles.

TÍTULO VI

Intervención pública en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 289. *Régimen jurídico.*

El régimen jurídico-urbanístico correspondiente a los patrimonios públicos de suelo se define a través de la aplicación de las disposiciones establecidas en el Capítulo Primero del Título VI del TROTU, de las prescripciones contenidas en la legislación estatal de suelo complementadas con las regulaciones concretas expresadas en este reglamento.

Artículo 290. *Colaboración entre los diversos patrimonios públicos de suelo.*

1. Los concejos podrán solicitar la encomienda de gestión de sus patrimonios de suelo a las mancomunidades urbanísticas en que se integren. Igualmente podrán encomendar dicha gestión al Principado de Asturias a través de las Oficinas Urbanísticas Regionales.

2. Los concejos podrán ceder terrenos de su patrimonio municipal de suelo a las demás Administraciones Públicas mediante convenio.

3. Previo convenio suscrito con los concejos, el Principado de Asturias podrá aplicar los derechos económicos de su patrimonio de suelo para la adquisición de bienes a favor de los patrimonios de dichas entidades locales.

Artículo 291. *Bienes integrantes.*

Los patrimonios públicos de suelo se conformarán con los bienes y derechos económicos establecidos en el artículo 216 del TROTU, además de:

a) Los terrenos obtenidos mediante permuta.

b) Entre los bienes a los que se refiere el artículo 216 del TROTU y el apartado anterior se incluyen los terrenos y, en su caso, las construcciones accesorias existentes sobre los mismos, salvo que resulten de otro titular,

así como cualquier derecho de aprovechamiento del que sea titular la Administración antes de su materialización en terrenos.

c) Las compensaciones económicas sustitutivas de la cesión de suelos con destino a dotaciones públicas y al porcentaje de aprovechamiento público derivado del desarrollo de las actuaciones dotacionales con destino exclusivo dentro del patrimonio, a la obtención por expropiación de los suelos públicos a los que dicha compensación sustituye.

Artículo 292. Tutela.

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo, están obligadas a formar inventario separado de los mismos con arreglo a la regulación establecida en la legislación reguladora del inventario de bienes y derechos de la entidad respectiva, y con observancia de las especialidades establecidas en la normativa territorial y urbanística.

A tal fin, las Administraciones titulares de los patrimonios públicos de suelo deberán documentar los bienes y derechos económicos integrantes en el respectivo inventario.

2. El inventario expresará, además de los datos establecidos por la legislación general referibles a su naturaleza, las transmisiones y cualquiera de las formas de gestión de que sean objeto los respectivos bienes y el destino final de los mismos, en cualquier caso.

3. Tal como establece el apartado 3 del artículo 218 del TROTU, 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.

Artículo 293. Destino de los bienes y derechos económicos del patrimonio público de suelo.

1. 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 en el artículo 217 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Para los bienes destinados a la ejecución de suelos dotacionales públicos, estén calificados como sistemas generales o locales y en función del régimen establecido de derechos y deberes, la ejecución se ajustará a las siguientes prescripciones complementarias:

a) En suelo urbano consolidado, podrá alcanzar la ejecución de cualquier tipo de dotación urbanística prevista que no esté vinculada a una actuación de dotación, salvo las incluidas en los deberes de completar la urbanización que deberá acometer el propietario de la parcela para que ésta alcance la condición de solar.

b) En cualquiera de las actuaciones de transformación, incluidas las de dotación clasificadas en el suelo urbano no consolidado, como en los sectores clasificados en suelo urbanizable, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente, se limitará a la construcción de equipamientos pertenecientes al sistema local correspondiente, salvo acuerdo distinto con quien ostente la condición de promotor de la actuación. Las demás dotaciones urbanísticas de sistema local deberán ser ejecutadas por los propietarios de suelo o, en su caso, a cargo de quien ostente la condición de promotor, en cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para las actuaciones de transformación urbanística realizadas por la iniciativa privada.

c) En cualquier clase de suelo, salvo acuerdo con quien ostente la condición de promotor, a la ejecución de sistemas generales.

Artículo 294. Enajenación mediante concurso.

1. La enajenación mediante concurso de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de gestión establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Con respecto a la enajenación de los bienes mediante concurso, el procedimiento cumplirá, además, las siguientes prescripciones complementarias:

a) El pliego de condiciones del concurso establecerá, según los casos, las siguientes condiciones:

1.ª Precio tipo de la enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento. Cuando el suelo vaya a destinarse a la construcción de viviendas de protección pública, las ofertas que superen en más de un cinco por ciento la media de las alzas quedarán excluidas por poner en riesgo la viabilidad de la actuación.

2.ª Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.

3.ª Plazos de urbanización y edificación.

4.ª Criterios de adjudicación del concurso que deberán ponderarse de mayor a menor con el siguiente orden:

1.º La mejor solución técnica presentada en cuanto a la urbanización y la edificación, incluidas las calidades.

2.º El menor precio de venta o alquiler de las viviendas.

3.º El mayor precio de compra de los terrenos.

4.º Los menores plazos de urbanización y edificación.

5.º Otros que se consideren oportunos.

5.ª Consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

6.ª Otras limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes.

Artículo 295. Enajenación mediante subasta.

1. La enajenación mediante subasta de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de gestión establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, el órgano competente para acordar la subasta deberá concretar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, en los pliegos de condiciones que regulen la subasta se contemplarán las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

Artículo 296. Cesión.

1. La cesión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de enajenación establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, las cesiones a terceros o a otras Administraciones Públicas de bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo quedarán condicionadas a que los bienes sean efectivamente destinados a atender a los fines determinados en el artículo 217 del TROTU.

3. El órgano competente para acordar la cesión deberá concretar y justificar el destino final de los bienes transmitidos, el plazo máximo de la construcción que proceda en cada caso, así como las demás limitaciones y condiciones que la Administración considere convenientes. Asimismo, el pliego de condiciones o el texto del convenio en el que se formalice la cesión establecerá las consecuencias del incumplimiento del plazo fijado o de los precios máximos de venta en primera y ulteriores transmisiones, sin perjuicio de que la Administración titular inicial pueda ejercitar el derecho de readquisición preferente.

4. Los ingresos obtenidos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

Artículo 297. Permuta.

1. La permuta de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se ajustará a las determinaciones correspondientes a esta modalidad de enajenación establecidas en el artículo 218 del TROTU y en la legislación estatal de suelo.

2. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, en el expediente de la permuta deberá acreditarse:

a) La mayor conveniencia de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles.

- b) La vinculación del destino de los bienes obtenidos por la Administración en la permuta a alguno de los fines legalmente previstos para el patrimonio público de suelo y el plazo en que vaya a hacerse efectivo.
- c) La valoración de los bienes objeto de permuta.
- d) En su caso, la forma y condiciones de pago de la diferencia entre las valoraciones de los bienes objeto de permuta.

3. Cuando, como consecuencia de la diferencia de valor entre los bienes permutados, la Administración obtenga ingresos en metálico, éstos deben adscribirse al patrimonio público de suelo correspondiente.

CAPÍTULO II

Otros instrumentos de intervención en el mercado del suelo

Artículo 298. *Otros instrumentos de intervención.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 219 del TROTU, se podrá adoptar alguno de los siguientes instrumentos de intervención en el mercado de suelo, bien de forma independiente o acumulativa:

- a) Delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.
- b) Expropiaciones para la constitución de reservas regionales de suelo.
- c) Actuaciones urbanísticas concertadas.

2. Los instrumentos señalados en el apartado anterior, tienen como finalidad específica:

- a) La adquisición o, en su caso, regulación de los suelos y edificaciones destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiéndose como tales las modalidades que combinan la vivienda protegida y otros usos complementarios en los términos previstos en la legislación de dichas viviendas.
- b) La conformación de áreas industriales o de actividades productivas o terciarias promovidos por el Principado de Asturias unilateralmente o en concurrencia con otros entes públicos.
- c) La obtención de dotaciones urbanísticas públicas calificables tanto como sistemas generales o locales, con especial incidencia en aquellas que formen parte de las áreas de rehabilitación integrada o de remodelación y de ordenación de equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos urbanos y rurales.
- d) El desarrollo de actuaciones que pudiendo no estar previstas en el planeamiento general, no supongan alteración de las determinaciones de la ordenación general previstas en el Plan General de Ordenación, como, especialmente, el establecimiento, traslado o coordinación de las infraestructuras básicas relativas a los sistemas de vías públicas, servicios urbanos y equipamientos de uso y titularidad públicas.
- e) La realización de acciones públicas de acondicionamiento, mejora, conservación, protección, rehabilitación o reforma interior, en su caso, de la trama urbana, la edificación o los enclaves naturales.
- f) Cualesquiera otras de finalidad social, aprobadas por el órgano competente, a instancia propia o a petición de los Ayuntamientos, de acuerdo con el planeamiento territorial y urbanístico.

3. El ámbito territorial de las actuaciones residenciales o industriales podrá referirse a un sector, polígono o unidad de actuación, mientras que el ámbito de las actuaciones referidas en las letras c), d) y e) del apartado anterior y las destinadas a actividades productivas a desarrollarse en suelo no urbanizable se adecuará a sus circunstancias particularizadas.

4. La ejecución de las actuaciones deberá ser precedida, en su caso, por la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o urbanístico adecuado, conforme a la regulación establecida en el TROTU y en este reglamento.

SECCIÓN 1.ª ÁREAS SUJETAS A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 299. *Régimen aplicable.*

La regulación aplicable a las áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto será la prescrita en el artículo 220 y concordantes del TROTU complementada con las siguientes prescripciones adicionales:

- a) La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse mediante perímetros precisos o mediante la sujeción, con carácter general, de todas las viviendas protegidas de un concejo a los derechos de tanteo y retracto.

b) El documento de delimitación de estas áreas deberá acompañarse de las determinaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 221 del TROTU, junto a los planos siguientes:

- 1.ª Plano de situación y de relación con el ámbito de incidencia realizado a escala suficiente, para que permita comprobar con claridad, la ubicación específica y sus linderos.
- 2.ª Plano catastral.
- 3.ª Plano de delimitación e información, a escala adecuada donde aparezcan los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- 4.ª Plano de ordenación y zonificación urbanística a escala adecuada.

Artículo 300. *Pago de los bienes obtenidos.*

1. El pago de los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe realizarse por el importe total de la transmisión, incluidos los impuestos que señale la legislación en cada caso. No obstante:

a) Cuando se ejerzan tales derechos sobre viviendas de protección pública y el precio pagado o solicitado supere el precio máximo de venta establecido en la legislación de vivienda protegida, la Administración actuante solamente deberá abonar dicho precio máximo.

b) Asimismo, el ejercicio de los derechos sobre terrenos destinados por el planeamiento a viviendas de protección pública que aún no dispongan de la condición de solar, comportará que el precio final a pagar por la Administración actuante se obtendrá descontando del precio máximo de venta de las viviendas que puedan en él realizarse, los costes derivados de los deberes y cargas pendientes de satisfacer en virtud de la regulación establecida en este reglamento, así como los correspondientes a la construcción de la edificación.

2. El pago debe realizarse en el plazo de cuatro meses a contar desde la notificación a los afectados del acuerdo de ejercicio del derecho. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse realizado o consignado el pago, caduca el derecho.

3. El pago puede realizarse:

- a) En efectivo.
- b) Mediante consignación conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.
- c) Previo acuerdo con el propietario transmitente, mediante adjudicación de terrenos de valor equivalente, exteriores al área de tanteo y retracto.

4. Las condiciones de pago dispuestas en los dos apartados anteriores pueden sustituirse por cualesquiera otras que se acuerden libremente entre la Administración actuante y los afectados.

Artículo 301. *Destino de los bienes obtenidos.*

1. Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el correspondiente patrimonio público de suelo, quedando sujetos al régimen establecido en el capítulo anterior en cuanto a su destino, gestión y transmisión.

2. Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben adjudicarse, ya sea en propiedad o en alquiler o en régimen de derecho de superficie, a personas que reúnan los requisitos establecidos en la legislación sobre viviendas de protección pública y conforme a las reglas y condiciones dispuestas en la misma.

SECCIÓN 2.ª RESERVAS REGIONALES DE SUELO

Artículo 302. *Procedimiento para la declaración.*

La regulación aplicable a las reservas regionales de suelo será la prescrita en los artículos 223 y 224 del TROTU complementada con las siguientes prescripciones adicionales:

1. El procedimiento de declaración y delimitación de una reserva regional de suelo se iniciará de oficio o a propuesta de los Ayuntamientos afectados. En cualquiera de ambos casos, la propuesta se acompañará de un borrador de convenio para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo.

2. En los convenios que sirvan de base para la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo, la autorización por el Consejo de Gobierno o por el órgano municipal competente para su firma no requiere un período de información pública previo. En todo caso, una vez firmado, el convenio se publicará en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

3. El acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se declara una reserva regional de suelo comportará, además de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación:

a) La fijación de la modalidad expropiatoria, bien por el procedimiento de tasación conjunta o por expropiación individualizada conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, considerándose preferente el procedimiento de tasación conjunta regulado por la normativa territorial y urbanística.

b) La atribución o no de la cualidad de beneficiario. A tal efecto, podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusiva o mayoritariamente público, siempre que la formación de la totalidad del capital privado haya estado sujeta a un procedimiento conforme con los principios de libre competencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación, y cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación, protección o rehabilitación de áreas total o parcialmente edificadas, en los términos establecidos en el TROTU.

4. Cuando la actuación sea sucesiva al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, este acuerdo podrá ser simultáneo a la delimitación de las citadas áreas, siempre que en el expediente figure la necesidad de llegar a la expropiación para la totalidad o parte de las fincas. En este caso el expediente debería contener, además, la documentación propia de la expropiación.

5. Acordada la declaración y delimitación de una reserva regional de suelo, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo someterá a información pública por plazo de veinte días la relación de bienes y derechos afectados.

6. A la vista del trámite de información pública y de las modificaciones que este motive, el titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobará la relación de bienes y derechos afectados y dispondrá el inicio del expediente expropiatorio.

SECCIÓN 3.ª OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo 303. *Derecho de readquisición preferente.*

La regulación aplicable al derecho de readquisición preferente será la prescrita en los artículos 227 del TROTU, si bien se tendrá en cuenta que los compromisos que justifiquen el interés público que deberá respetar el adquirente de un bien procedente de la enajenación del patrimonio público de suelo estarán referidos, según los casos:

a) A la urbanización del terreno y su edificación en cuanto a plazos de ejecución, calidades de las obras y aquellos otros parámetros técnicos y compromisos que se consideren oportunos.

b) Al precio de venta de los solares edificables, con independencia del destino que les otorgue el planeamiento.

c) Al precio de venta de las viviendas resultantes que se ajustará al de las viviendas de protección pública que en él deban acometerse cuando ése sea el destino previsto.

d) A los plazos sobre los que obren estas condiciones, sin que puedan ser inferiores a lo establecido en el apartado 2 del artículo 227 del TROTU, ni impedir el destino previsto en el planeamiento para el bien enajenado.

TÍTULO VII

Intervención en la edificación y el uso del suelo y del subsuelo

CAPÍTULO I

Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

SECCIÓN 1.ª MODALIDADES

Artículo 304. *Exigencia.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia o declaración responsable de conformidad con lo establecido en el Título VII del TROTU y

en los artículos siguientes, sin perjuicio de las autorizaciones que resulten exigibles con arreglo a la legislación sectorial que les afecte y del debido respeto a los derechos de terceros.

Artículo 305. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter reglado mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, ocupación, aprovechamiento o uso urbanístico relativos a un suelo o subsuelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planeamiento y demás normativa territorial y urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del TROTU.

2. Están supeditados a la obtención de licencia previa a su ejecución material los actos señalados en el artículo 228 del TROTU.

3. La realización de actos de transformación, construcción, edificación, o uso del suelo o del subsuelo que afecten al dominio público requiere el previo otorgamiento por la Administración titular del demanio de la correspondiente autorización o concesión, sin la cual no podrá obtenerse la licencia urbanística.

Artículo 306. Actos no sujetos a licencia urbanística.

1. Las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa urbanística. Dicho acuerdo estará sujeto a los mismos requisitos que la licencia urbanística, a los efectos de la normativa territorial y urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.

3. Además de los actos referidos en los apartados anteriores, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y, en general, los proyectos de obras locales ordinarias que sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellos, que se tramitan y se aprueban de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y territorial.

b) Las obras de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, cuando hayan sido detalladas y programadas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.

c) Los actos de uso del suelo y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.

d) Los actos enumerados en el artículo 228 del TROTU 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, cuando se exceptúen de la obligación de obtener licencia urbanística según la legislación sectorial aplicable o concurran razones de urgencia o excepcional interés público debidamente acreditadas, bastando la concurrencia de una de ellas.

e) Las obras y actividades directamente vinculadas con la explotación aeroportuaria o del sistema de navegación aérea que se realicen dentro del sistema general aeroportuario o de navegación aérea no están sometidas a los actos de control preventivo municipal previstos en el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, de conformidad con el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y la disposición adicional decimocuarta de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, respectivamente.

f) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que se lleven a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente.

4. En los supuestos regulados en las letras d) y e) del punto anterior, la Administración que promueva la actuación deberá, para legitimar la misma, actuar de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 17 y 18 del TROTU.

Artículo 307. Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona interesada manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración Pública competente el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno o alguno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el artículo 228 bis del TROTU que no requieren licencia, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. El documento de declaración responsable habrá de contener los datos y documentos señalados en el artículo 228 bis del TROTU.

Artículo 308. Procedimiento de declaración responsable.

1. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a declaración responsable, no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la actuación a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro del plazo de un mes desde la declaración o comunicación el Ayuntamiento podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la sección siguiente.

b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo señalado en este apartado, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

3. El Ayuntamiento dará traslado a las Administraciones competentes, de las declaraciones y comunicaciones cuyo objeto les afecte.

4. En los supuestos de transmisibilidad de los títulos habilitantes el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien el nuevo titular; no obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de los propios títulos, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de título habilitante transmitida.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

5. En los supuestos de cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa, será exigible la comunicación previa a la Administración competente a los solos efectos informativos.

Artículo 309. Efectos.

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el órgano otorgante, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Los efectos de la declaración responsable serán los señalados en el artículo 228 ter del TROTU.

Artículo 310. Control.

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad urbanística conforme lo previsto en el TROTU y en este reglamento cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas. A tales efectos, adoptará las medidas necesarias para el cese de la actuación ilícita. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, pudiendo repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, o precepto que lo sustituya, la presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

SECCIÓN 2.ª CONCURRENCIA CON OTRAS INTERVENCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 311. *Concurrencia de títulos habilitantes de naturaleza urbanística y otras autorizaciones.*

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, podrán tramitarse en un único expediente y serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa cuando dicha la tramitación sea incompatible con la normativa sectorial de aplicación.

2. Cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 305.2, sea necesaria autorización sectorial de organismos distintos al ente ante el que se solicite, que deban tramitarse en expedientes y procedimientos separados, el otorgamiento de la primera será independiente de la segunda. El Ayuntamiento no estará obligado a exigir su previo otorgamiento, condicionando la licencia a la obtención de dichas autorizaciones sectoriales, salvo que así lo imponga la legislación sectorial.

3. Cuando, por imposición de la legislación sectorial, sean necesarios los informes o las autorizaciones de organismos distintos al ente ante el que se solicite, pero que deban obrar en el único expediente de su otorgamiento, no podrá otorgarse licencia si estos informes o autorizaciones no se han incorporado al expediente de solicitud o no se entienda que han sido emitidos en sentido favorable.

4. En particular, se tendrá en cuenta:

a) La necesidad de autorización previa de uso en suelo no urbanizable.

b) Que cuando, por la naturaleza del acto sujeto a licencia urbanística, sea necesario el sometimiento a algún trámite ambiental no se podrá otorgar la licencia con anterioridad a la declaración de impacto dictada por el órgano ambiental o territorial competente. Tampoco se podrá otorgar licencia urbanística cuando los pronunciamientos ambientales hubieran sido negativos.

Artículo 312. *Declaración responsable de primera utilización y ocupación.*

1. El título habilitante de primera utilización y ocupación presupone la licencia de obras. Se exigirá para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para la primera utilización y ocupación de los edificios y las construcciones a que hace referencia este artículo, la persona promotora debe declarar previamente la finalización de las obras al órgano que otorgó la licencia urbanística correspondiente. La declaración responsable debe ir acompañada del certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de las obras, donde han de constar los hechos siguientes:

1.ª Fecha de conclusión completa de las obras.

2.ª Que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto técnico autorizado y, si procede, sus modificaciones y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

3.ª En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar en suelo urbano consolidado, se certificará igualmente la conclusión y, en su caso, recepción, de las obras de urbanización.

4.ª Que la edificación o construcción está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

3. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la persona promotora deberá justificar que está acreditada la calificación definitiva de las mismas o documento que regule la legislación de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

4. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, servicios de telecomunicaciones y de demás servicios urbanísticos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la declaración responsable de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones generales sujetos a la misma. Igualmente se requerirá la acreditación de la licencia de obras para el suministro de servicios de obra, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución o terminación de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio, salvo que se acredite la concesión de la correspondiente prórroga.

SECCIÓN 3.ª OTORGAMIENTO, EFECTOS Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Artículo 313. *Alcance general de la intervención municipal.*

1. Las licencias se otorgarán con carácter reglado de acuerdo con las previsiones de la ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, la ordenación aplicable será la vigente a la fecha de presentación de la solicitud, sin perjuicio de la suspensión de licencias que pudiera dictarse. En caso de suspensión de licencias:

a) Si la suspensión de licencias se produjese con posterioridad al plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución extemporánea se ajustará al régimen vigente en el momento de la solicitud.

b) Si la suspensión de licencias se produjese dentro del plazo previsto en la legislación para resolver, la resolución se ajustará al régimen vigente tras la aprobación del nuevo planeamiento que motivó la suspensión de licencias.

2. Cuando la ordenación aplicable presente imprecisiones o suscite dudas en su interpretación, las decisiones anteriores del Ayuntamiento actuante tendrán fuerza interpretativa vinculante en atención a las exigencias del principio de igualdad.

3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

4. La intervención municipal se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ser desarrollado el acto sujeto a licencia, así como de la habilitación o competencia profesional del autor o los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la normativa de pertinente aplicación. La intervención municipal no alcanza a la garantía de la seguridad y calidad de la obra que se ajustará a las previsiones de la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 314. *Solicitud y documentación exigible.*

1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán presentarse acompañadas de:

a) Documentación suficiente que identifique al solicitante, al acto de uso del suelo para el que se solicite, con indicación, cuando se refieran a edificaciones, construcciones o instalaciones, de su destino específico. Cuando la licencia tenga como objeto la parcelación de un terreno se aportará certificación de dominios y cargas expedida por el Registro de la Propiedad y certificación catastral en la que conste la superficie de los terrenos.

b) Las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos con carácter previo por la legislación que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial correspondiente cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento

especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la legislación reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas.

c) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente para ostentar la condición de proyectista conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. Será suficiente para la solicitud de licencia la presentación de un proyecto básico. No se exigirá proyecto técnico para realización de obras que no lo requieran, conforme a la misma legislación; en estos casos se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

d) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar proyecto técnico suscrito por técnico competente, en el que se incluirán planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregarse y de las parcelas resultantes.

2. Las solicitudes de licencia urbanística que, conforme a la legislación de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento. El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de la licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

3. Cuando la licencia urbanística se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, el inicio de las obras precisará la presentación del proyecto de ejecución a efectos de su constancia en el expediente.

Artículo 315. *Reglas referidas a la emisión de informes.*

1. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante o, en su caso, de las Oficinas Urbanísticas Territoriales. En cualquier caso, los informes técnicos serán redactados por personal titulado competente, en relación con las atribuciones otorgadas por la legislación de ordenación de la edificación.

2. Los informes técnicos y jurídicos a los que se refiere el apartado anterior deberán considerar en todo caso la adecuación del proyecto a la legalidad territorial y urbanística y a las demás normas que resulten aplicables, con especial consideración de las relativas a la evaluación del impacto ambiental o territorial, conservación del patrimonio cultural y promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

3. Cuando la normativa sectorial imponga la necesidad de un informe de organismos distintos al ente local ante el que se solicite la licencia urbanística se estará a lo dispuesto en dicha normativa acerca del carácter del mismo. En ausencia de previsión expresa al respecto, la falta de emisión en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes o vayan en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento territorial y urbanístico y demás normativa urbanística o sectorial que resulte aplicable.

4. Cuando los informes sectoriales que deban incorporarse al expediente hayan de ser emitidos por órganos u organismos pertenecientes o vinculados a la misma entidad local, el órgano que haya de resolver la licencia los solicitará simultáneamente en un solo acto y por una sola vez.

5. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas que deban obrar en el único expediente de otorgamiento de la licencia urbanística y los mismos no se adjunten con la solicitud, se remitirá copia de la solicitud a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo previsto en la normativa sectorial o, en su defecto, en el máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes pueden entenderse favorables y las autorizaciones concedidas, salvo que la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes, o vayan en contra de las prescripciones de las leyes, planeamiento territorial y urbanístico y demás normativa urbanística o sectorial que resulte aplicable.

Artículo 316. *Silencio administrativo.*

1. La resolución sobre la solicitud de licencia deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes ordenanzas municipales, el plazo máximo de resolución será de tres meses.

2. De conformidad con lo dispuesto en la Ley, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo de acuerdo con el principio de legalidad cuando contravengan la ordenación territorial o urbanística, así como en los casos siguientes:

- a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción.
- b) Obras de nueva planta de edificación en cualquier clase de suelo, así como de construcción e implantación de instalaciones que no comporten edificación en suelo no urbanizable.
- c) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes en suelo no urbanizable.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- e) Actuaciones que afecten a bienes de dominio público.
- f) Cuando, debiendo dictarse resolución única con otras licencias o autorizaciones, estas hayan de entenderse desestimadas conforme a su legislación específica.
- g) Cuando afecten a bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural o estén incluidos en alguna de las categorías de protección establecidas en su legislación específica, o se encuentren en su entorno delimitado.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 317. *Comunicación al Principado de Asturias.*

1. A los efectos del cumplimiento del artículo 230 del TROTU, se entenderá que la obligación legal de comunicación fehaciente de la licencia urbanística a la Administración autonómica se entiende cumplido, mediante la remisión de su contenido íntegro a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El contenido de la comunicación se ajustará a lo dispuesto para el contenido de las licencias.

Artículo 318. *Información general.*

1. En todas las obras de urbanización y edificación debe de disponerse, a pie de obra, de una copia autorizada de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo.

2. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de un proyecto técnico, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, en la forma y dimensiones que sean establecidas por el Ayuntamiento, respetando las siguientes reglas:

a) Debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) Deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

3. La restante publicidad privada que se haga en el propio lugar de las obras y demás actos sujetos a licencia urbanística no puede contener indicación alguna que resulte contradictoria o disconforme con lo establecido en la ordenación territorial, urbanística o sectorial que resulte aplicable.

Artículo 319. *Contenido de la licencia.*

1. Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia para los actos enumerados en los epígrafes a), b), c), e), f), h), i), j), l), n), ñ), o) p) y q) del apartado 3 del artículo 228 del TROTU deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno, los siguientes extremos:

a) Identificación de la actuación:

1.^a Nombre, domicilio o razón social del promotor y, cuando no coincidan en la misma persona, de los propietarios de los terrenos.

2.^a Localización de la obra o actuación.

3.^a Redactores del proyecto.

b) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación recogida en la normativa aplicable:

1.^a Planeamiento general y, en su caso, de desarrollo que ampare la actuación, con indicación de su fecha de aprobación definitiva.

2.^a Clasificación de suelo.

3.^a Calificación del suelo.

4.^a Ordenanza de aplicación.

5.^a Parámetros de la edificación tales como parcela mínima, ocupación permitida de la parcela, retranqueos a linderos, edificabilidad, altura, volúmenes, vuelos, pendiente de cubierta y otros de aplicación.

6.^a Reglas de composición y materiales.

c) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.

d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.

e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.

f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias cuando proceda la autorización previa en suelo no urbanizable o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite. En su caso, fecha del otorgamiento de la autorización exigible en la zona de protección específica y para usos en suelo no urbanizable de costas y de infraestructuras.

g) Plazos de inicio, interrupción máxima y finalización.

h) Fecha de su otorgamiento e identificación del órgano municipal que la otorga. Se hará constar expresamente que la fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que, en su caso, quien edifique pudiera incurrir.

i) Recursos que procedan.

2. Las licencias otorgadas para los actos enumerados en los demás epígrafes del apartado 3 del artículo 228 del TROTU no señalados en el apartado 1 anterior contendrán los siguientes extremos:

a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.

b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.

c) Altura, volúmenes y ocupación permitida de parcela.

d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.

e) Compromisos de urbanización y garantías que se prestan.

f) Fecha de aprobación por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias o indicación de las normas en cuya virtud no resulte preceptivo dicho trámite.

3. Mediante Resolución del titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán establecer cuantos requisitos se consideren, con vistas a su normalización y tratamiento informático por la Administración del Principado de Asturias en orden a la elaboración de estadísticas regionales y demás mecanismos de conocimiento global de la actividad urbanística.

Artículo 320. *Plazos de ejecución.*

1. Los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que resulten aplicables y en la propia licencia. En caso de que no se determine expresamente, cuando supongan la realización de obras, se entenderán otorgadas bajo la condición de la observancia de seis meses para iniciarlas y dos años para su terminación, a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia o, en su caso, desde la autorización por silencio, y tres meses para la interrupción.

2. La ampliación de plazos de inicio, interrupción y finalización se ajustará a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y requerirá que los actos de uso del suelo o del subsuelo amparados por la licencia urbanística sean conformes con la normativa territorial y urbanística vigente en el momento de solicitarse la prórroga.

3. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 321. Caducidad.

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos establecidos, así como las prórrogas que en su caso se concedan. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

2. La declaración de caducidad debe recaer en el correspondiente procedimiento administrativo y se basará en la acreditación del incumplimiento voluntario de los plazos para realizar la actuación de que se trate. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos pueden iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente, como medida provisional, la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad, se extinguirá la autorización. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia será preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia urbanística, o denegada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de edificación forzosa de los terrenos u obras realizadas, o rehabilitación forzosa de las edificaciones.

Artículo 322. Transmisión.

Las licencias serán transmisibles sin más requisito que el de que por parte de su nuevo titular se acredite al Ayuntamiento respectivo su aceptación y el consentimiento del cedente, sin necesidad de recabar la autorización del Ayuntamiento. La transmisión se producirá en los mismos términos en que fuera concedida la licencia, con subrogación del cesionario en la obligación de cumplirlos. No obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso cedente y cesionario quedarán sujetos a todas las responsabilidades que pudieran derivarse su actuación y del ejercicio de la licencia transmitida en cuanto hubieren contribuido a las consecuencias dañosas.

CAPÍTULO II

Órdenes de ejecución

Artículo 323. Alcance.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a mantener o restituir las condiciones asociadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos de adaptación al entorno, uso adecuado, conservación y rehabilitación, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía, o para el cumplimiento de las condiciones básicas de la edificación y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que le sean explícitamente exigibles en cada momento, y en las condiciones y efectos establecidos en la legislación estatal de suelo.

2. Las obras que se impongan deben respetar el régimen de protección que, en su caso, tenga el inmueble con arreglo a la legislación sectorial que resulte aplicable.

Artículo 324. Procedimiento y contenido.

1. Las órdenes de ejecución deben dictarse previa tramitación de procedimiento en el que emitan informe los servicios técnicos y jurídicos de la entidad que las promueva, y se conceda audiencia al interesado.

2. Las órdenes de ejecución deberán ser motivadas, con explícita referencia a la norma o normas que la justifiquen. Detallarán con precisión las obras y demás actuaciones necesarias a ejecutar conforme a las condiciones establecidas en la ordenación territorial y urbanística, así como su presupuesto estimado y el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. Asimismo, las órdenes de ejecución deberán incluir los permisos que, en su caso, procedan para la ejecución de las obras que impongan, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de este mismo precepto.

3. Los plazos de ejecución serán susceptibles de ser ampliados conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Las órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos que constituyan su objeto.

CAPÍTULO III

Situación legal de ruina

Artículo 325. Ruina económica.

1. Para apreciar la situación de ruina económica, de conformidad con el epígrafe a) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU con relación al apartado 3 del artículo 143 del mismo texto, se precisará una valoración de las obras a realizar y del estado general de la totalidad del inmueble o, en su caso, de la parte afectada, en relación con su destino. En ningún caso se tendrá en cuenta el valor del terreno ni los costes derivados de la implantación, en el caso de que no formaran parte de la edificación preexistente, de la rehabilitación en la eficiencia energética ni de la satisfacción de la accesibilidad universal, en los términos establecidos en este reglamento.

2. La valoración de las obras a realizar se contendrá en un presupuesto por partidas, especificándose las necesarias para mantener la construcción o edificación, o la parte afectada, en condiciones de seguridad y, en su caso, en condiciones de habitabilidad o uso específico, según los estándares normales de calidad y criterios técnicos en el momento de realizar la valoración, aunque fueran distintos de los tenidos en cuenta al realizarse la construcción, incluyendo los gastos para las reparaciones higiénico-sanitarias necesarias y los exigidos por la legislación sectorial vigente respecto a condiciones generales o especiales en función del uso. En el presupuesto citado se incluirán, asimismo, los costes fiscales de la reparación, así como el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia del cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos de las dos últimas inspecciones técnicas cuya realización se hubiera acreditado al amparo de lo previsto en su regulación específica.

Artículo 326. Ruina técnica.

Para apreciar la situación de ruina técnica, de conformidad con el epígrafe b) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU, será preciso que el deterioro de los elementos constructivos que afecten a la estabilidad del edificio sea de imposible reparación por medios técnicos normales. Se consideran medios técnicos normales los de uso común o frecuente para ejecutar las obras de reparación de que se trate.

Artículo 327. Ruina urbanística.

Para apreciar la situación de ruina urbanística, de conformidad con el epígrafe c) del apartado 1 del artículo 234 del TROTU, será precisa la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble se encuentre declarado expresamente fuera de ordenación.
- b) Deterioro estructural de la construcción o edificación, cualquiera que fuera su origen.
- c) Que este estado de deterioro haga precisas la realización de obras para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad que excedan de las admisibles para las edificaciones o construcciones fuera de ordenación.

Artículo 328. Iniciación del procedimiento.

1. En cualquiera de los supuestos regulados en los artículos anteriores, corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará como consecuencia de comprobaciones efectuadas respecto del inmueble, por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos, o en virtud de denuncia. A tal efecto, al recibir la denuncia se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

Artículo 329. Tramitación.

1. Iniciado el expediente, se evacuará el trámite de audiencia citando al propietario, a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los Registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, pondrá a su disposición el expediente, incluidos los informes técnicos, para que, dentro de un plazo de veinte días, aleguen y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos. Dentro del mismo plazo, la Consejería competente en materia de cultura, cuando proceda su intervención, emitirá informe al respecto. Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, detallando los datos y observaciones sobre los distintos supuestos de ruina que puedan afectar al inmueble, y proponiendo las distintas medidas a adoptar en atención a su situación y demás circunstancias que concurran.

Artículo 330. Resolución.

1. La resolución del órgano municipal competente que ponga fin al procedimiento debe señalar si procede, o no, la declaración de ruina del inmueble. Solamente será procedente la declaración de ruina parcial en el caso de construcciones complejas integradas por cuerpos funcional y estructuralmente autónomos y separables, que no constituyan una unidad material desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.

2. Si no procede la declaración de ruina, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar el inmueble, de conformidad con lo establecido en este reglamento, y en el caso de los bienes integrantes del patrimonio cultural, de conformidad en todo caso con su legislación específica.

3. Si procede la declaración de ruina, la resolución debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

4. En los supuestos en que sea procedente la declaración de ruina parcial, la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas precisas para conservar la parte no afectada por la declaración. Respecto de la parte afectada, debe atenerse a lo dispuesto en el apartado siguiente de este mismo precepto.

5. Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, en los términos establecidos en los apartados anteriores de este mismo precepto, se fijará el plazo dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio en vía administrativa. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de los actos que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, pudiendo concretarse las condiciones previstas en la normativa que resulte aplicable para salvaguardar, en su caso, los valores que sean objeto de protección.

6. El plazo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa es de seis meses, ampliables en otros tres, desde la fecha del acuerdo de inicio en los procedimientos iniciados de oficio, o desde la fecha en que la petición haya tenido entrada en el registro municipal en los iniciados a solicitud de persona interesada. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los ocupantes legítimos del

inmueble, aunque no se hubieren personado, así como a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

7. La declaración administrativa de ruina legal y su ejecución no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas respecto de los deberes de conservación o rehabilitación que les correspondan, de conformidad, en su caso, con la legislación sectorial específica que les sea aplicable.

Artículo 331. Amenaza de ruina inminente.

1. Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de ruina de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano municipal competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

2. Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento, sin la audiencia previa de las personas interesadas y bajo la dirección de los servicios técnicos municipales. Si la actuación afecta a un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural o catalogado con grado de protección integral en el correspondiente Catálogo Urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los servicios técnicos de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para que intervengan urgentemente en coordinación con los servicios técnicos municipales.

3. Cuando la causa de la situación de riesgo a que hace referencia el párrafo anterior sea el estado físico de un inmueble, tan precario que amenace ruina inminente, el órgano municipal competente, o, a falta de disposición expresa en la legislación sobre régimen local, por el Alcalde u órgano municipal en quien delegue, debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

- a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.
- b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.
- c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

4. Una vez adoptadas medidas cautelares, puede iniciarse o, en su caso, proseguirse, la tramitación del expediente contradictorio para resolver sobre la declaración de ruina legal si aún no se hubiese producido. En todo caso, de las medidas que se adopten se dará cuenta a la Consejería competente en materia de cultura cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.

5. Apreciada una situación de amenaza de ruina inminente, y adoptadas las medidas que procedan, deben girarse visitas periódicas de inspección para comprobar si varían las circunstancias apreciadas inicialmente, o sobrevienen otras nuevas que aconsejen una decisión distinta. Si, después de que hayan sido ejecutadas las medidas de protección a que hacen referencia los apartados anteriores, los servicios técnicos municipales manifiestan la posibilidad de retorno de las personas desalojadas, el órgano municipal competente puede dejar sin efecto la orden de desalojo que se hubiera dictado.

6. Los gastos e indemnizaciones que la Administración competente haya satisfecho para la ejecución de los actos de conservación, rehabilitación y protección urgentes a que hace referencia este artículo son a cargo de la persona propietaria del inmueble o bien afectado hasta el límite del deber normal de conservación, cuyo importe se puede exigir mediante el apremio sobre su patrimonio.

TÍTULO VIII

Protección y defensa de la legalidad urbanística y restauración de la realidad física alterada

Artículo 332. Actuaciones en curso sin título habilitante o sin ajustarse a las condiciones del mismo u orden de ejecución y restablecimiento de la realidad física alterada.

1. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad urbanística conforme lo previsto en el TROTU y en este reglamento cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas. A tales efectos, adoptará las medidas necesarias para el cese de la actuación ilícita. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, pudiendo repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

2. Si transcurrido el plazo señalado en el apartado 2, epígrafe c) del artículo 238 del TROTU, el interesado no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia o el título que la sustituya, o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

3. Para la restauración de la realidad física alterada, cuando se trate de actuaciones cuya legalización precisa la ejecución de obras de demolición parcial y/o reconstrucciones u obras nuevas, ya se trate de obras terminadas o en curso de ejecución, se aplicarán los procedimientos previstos en los artículos 240, 243 y 244 del TROTU para la presentación del proyecto de restauración y la restauración de la realidad física alterada, así como para la ejecución subsidiaria para el caso de inactividad del particular.

Artículo 333. Ejecutoriedad del acuerdo de suspensión.

1. Una vez notificado el acuerdo de suspensión de obras a que se refiere el artículo 239 del TROTU, el promotor de los actos de uso del suelo o del subsuelo es responsable de paralizar las obras en el plazo de cuarenta y ocho horas. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para asegurar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte aún no demolida, así como preservar todos los materiales y restos de la demolición que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción, sin perjuicio de lo que se establece en el apartado siguiente.

2. Junto al acuerdo por el que se decreta la ejecución forzosa del acuerdo de suspensión, el órgano municipal competente dictará, como medida cautelar, orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y servicios de telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

TÍTULO IX

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Infracciones urbanísticas

Artículo 334. Responsables.

1. En los casos de incumplimiento de la normativa en materia de gestión urbanística y de incumplimiento de los compromisos suscritos para la ejecución de los Proyectos de Actuación Prioritaria, serán responsables también los agentes urbanizadores.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 232 del TROTU, serán responsables los entes y empresas prestadores de servicios.

3. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, serán responsables quienes estuvieran obligados a cumplirlas. También son responsables en estos casos las autoridades y empleados públicos que toleren o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas tipificadas.

4. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos que resulten responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y defensa de la legalidad infringida y de restauración de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiera lugar.

Artículo 335. *Circunstancias modificativas de la responsabilidad.*

1. La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las circunstancias a que se refieren los distintos apartados de este mismo precepto.

2. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los infractores, además de las previstas en el apartado 1 del artículo 253 del TROTU:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acredite el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) La reiteración y la reincidencia.

f) Las demás circunstancias previstas, en su caso, en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público.

3. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los infractores, además de las previstas en el apartado 2 del artículo 253 del TROTU:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el infractor a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

4. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del infractor.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

CAPÍTULO II

Sanciones

Artículo 336. *Proporcionalidad.*

La sanción debe ser proporcionada a la gravedad y a las circunstancias de los hechos constitutivos de la infracción. A tal efecto, además de las previsiones establecidas en el apartado 1 del artículo 250 del TROTU:

a) En las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable o ejecutadas sin previa aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.

b) En las infracciones urbanísticas que afecten a terrenos, construcciones o elementos protegidos por la normativa territorial y urbanística, la sanción debe graduarse atendiendo también al grado del impacto producido en los valores naturales o culturales a preservar.

Artículo 337. *Prohibición de beneficio económico.*

1. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para los responsables. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad vulnerada que sean necesarias para reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción arroja una cifra inferior al importe del beneficio obtenido, se incrementará la cuantía de la sanción hasta alcanzar el montante del beneficio, teniendo en cuenta el valor de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación estatal, sin poder superar el máximo establecido para cada categoría de infracción urbanística en el título IX del TROTU.

2. En los casos en que la restauración de la legalidad infringida no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPÍTULO III

Procedimiento sancionador

Artículo 338. *Procedimiento.*

1. La presentación de una denuncia que ponga de manifiesto con fundamentación suficiente indicios racionales de la comisión de una infracción urbanística, implica en todo caso el deber de la Administración urbanística de dar curso a la misma.

2. 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.

3. 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.

4. Transcurridos los plazos para resolver establecidos en el apartado anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio, en cualquier caso, de las suspensiones que se produzcan por la substanciación de un proceso penal con identidad de sujetos, hechos y fundamento.

5. El procedimiento sancionador en materia urbanística quedará suspendido desde la fecha de su incoación hasta la resolución firme en vía administrativa, en su caso, del procedimiento de restauración de la realidad física alterada. La calificación de la infracción y la sanción se supeditará a la resolución firme en vía administrativa del procedimiento de restauración.

6. La tramitación de los procedimientos por infracciones a la legislación en materia de costas cometidas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se acomodará a lo prevenido en dicha normativa, debiendo comunicarse la incoación del expediente a la Demarcación de Costas de Asturias en el plazo máximo de quince días a los efectos oportunos.

7. En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas conexas, se impondrá una sola sanción a cada responsable y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones.

En los demás procedimientos por dos o más infracciones urbanísticas, a los responsables se les impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 339. *Órganos competentes.*

1. Además de las previsiones establecidas en el artículo 254 del TROTU, los órganos competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de estas a consecuencia de los procedimientos que se tramiten como consecuencia de infracciones cometidas en la zona de servidumbre de la legislación en materia de costas serán los siguientes:

a) El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, hasta 150.253,03 €.

b) El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, una vez oída la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, cuando excedan de 150.253,03 €.

2. Cuando los órganos competentes a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU o la letra a) del apartado anterior aparecieran como presuntos responsables en el expediente sancionador que se instruya, el pertinente procedimiento se remitirá para resolución a los siguientes órganos administrativos:

a) Pleno del Ayuntamiento, en el supuesto contemplado en la letra a) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU.

b) Consejo de Gobierno, en el supuesto contemplado en la letra b) del apartado 1 del artículo 254 del TROTU o la letra a) del apartado anterior.

3. La competencia para acordar medidas accesorias corresponde a quien la ostente para imponer las sanciones de carácter principal.

TÍTULO X

Inspección urbanística

Artículo 340. *Actas de inspección urbanística.*

1. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá datos identificativos, conforme a la regulación general que deje establecida la normativa en materia de protección de datos, de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuarios, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación. En particular:

a) El lugar y la fecha de su formalización.

b) La identificación personal de la inspección urbanística que la suscriba.

c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.

d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. La negativa a firmar las actas de inspección no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

Artículo 341. *Diligencias de inspección.*

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.

2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse al órgano competente para el análisis de la información obtenida.

3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

INFORMES SECTORIALES

En el presente anexo se relacionan, a título orientativo, los informes sectoriales preceptivos que se deben solicitar durante la tramitación de los distintos instrumentos de ordenación urbanística, indicando la normativa sectorial de aplicación vigente en el momento de redacción del presente reglamento.

1. Anteriores a la aprobación inicial

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado	Órgano competente en materia de carreteras del Estado	Artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
	Órgano competente en materia de ferrocarriles	Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
	Órgano competente en materia hidrológica	Artículo 128.3 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
	Órgano competente en materia de infraestructuras por razón de las servidumbres acústicas	Artículo 11.2 del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
	Órgano competente en materia de costas	Artículo 117.1 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas
Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana		
Órgano competente en materia de transporte aéreo	Artículo 9.2 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea,	
	Disposición adicional segunda del R.D. 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio	
	Artículo 29 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas	
Administración del Principado de Asturias	Órgano competente en materia de carreteras	Artículo 14.3 de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras

2. Con la aprobación inicial

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado	Confederación Hidrográfica	Artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
		Artículo 22.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
	Órgano competente en materia de telecomunicaciones	Artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones
	Órgano competente en materia del puertos del Estado	Artículo 56.1 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
	Administración General del Estado	Disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas
	Órgano competente en materia de energía eléctrica e hidrocarburos	Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas
	Órgano competente en materia de Defensa	Disposición adicional segunda del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Principado de Asturias	Conforme a lo establecido en el artículo 16 bis del TROTU, "Coordinación de informes sectoriales", en el trámite de elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento general, la solicitud de informes sectoriales exigidos por la normativa autonómica se realizará mediante solicitud a la Dirección General competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo En la elaboración, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la solicitud de informe sectoriales autonómicos se realizará por el Ayuntamiento correspondiente, atendiendo en todo caso al listado adjunto	
	Órgano competente en materia de patrimonio cultural	Artículos 27.3 y 60 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural
	Órgano competentes en materia de carreteras	Artículo 14 de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras
	Órgano competente en materia de comercio	Artículo 21 de la Ley del Principado de Asturias 9/2010, de 17 de diciembre, de Comercio Interior
	Órgano competente en materia de montes	Artículo 50.2 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal
	Órgano competente en materia de transportes y movilidad	Artículo 21.6 de la Ley 12/2018, de 23 de noviembre, de Transportes y Movilidad Sostenible
	Órgano competente en materia de energía	Artículo 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
	Órgano competente en materia de espacios naturales	Artículo 33.1.b) de la Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias

3. Antes de la aprobación definitiva

Administración	Órgano competente para la emisión del informe	Norma que regula el informe
Administración del Estado	Órgano competente en materia de costas	Artículo 117.2 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas
	Órgano competente en materia de aeropuertos	Artículo 166.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social
	Órgano competente en materia de puertos del Estado	Artículo 56.2 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante
Administración del Principado de Asturias	Órgano competente en materia de patrimonio cultural	Artículo 55.2 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural