



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
«BORM» núm. 77, de 06 de abril de 2015
«BOE» núm. 104, de 01 de mayo de 2015
Referencia: BOE-A-2015-4790

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	5
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto, finalidad y competencias	12
TÍTULO I. Competencias de ordenación del territorio, del litoral y urbanísticas y su organización	15
CAPÍTULO I. Competencias autonómicas y locales	15
CAPÍTULO II. Órganos territoriales y urbanísticos	17
TÍTULO II. Instrumentos de ordenación del territorio	18
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	18
CAPÍTULO II. Directrices de ordenación territorial	19
CAPÍTULO III. Planes de ordenación territorial	19
CAPÍTULO IV. Programas de actuación territorial	21
CAPÍTULO V. Actuaciones de interés regional	22
CAPÍTULO VI. Elaboración y competencia de los instrumentos de ordenación del territorio	24
CAPÍTULO VII. Instrumentos complementarios	25
Sección 1.ª Sistema Territorial de Referencia	25
Sección 2.ª Cartografía regional	26
Sección 3.ª Estudio de Impacto Territorial.	27
Sección 4.ª Estudios de paisaje	28
TÍTULO III. Ordenación del litoral	29

CAPÍTULO I. Disposiciones generales	29
CAPÍTULO II. Planes de Ordenación de Playas.	29
CAPÍTULO III. Régimen de autorizaciones y sanciones.	30
CAPÍTULO IV. Proyectos y ejecución de obras	31
TÍTULO IV. Estrategias territoriales y agenda del paisaje	31
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	31
CAPÍTULO II. Agenda de Paisaje de la Región de Murcia	32
CAPÍTULO III. Estrategia de gestión integrada de zonas costeras	33
TÍTULO V. Tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio, planes de ordenación de playas y estrategias territoriales	34
TÍTULO VI. Régimen urbanístico del suelo	37
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	37
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo	37
CAPÍTULO III. Régimen del suelo urbano	39
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo no urbanizable	41
CAPÍTULO V. Régimen del suelo urbanizable.	42
Sección 1.ª Derechos y deberes.	42
Sección 2.ª Régimen transitorio de edificación y uso	44
CAPÍTULO VI. Parcelaciones	47
CAPÍTULO VII. Otras disposiciones generales	48
TÍTULO VII. Planeamiento urbanístico municipal.	49
CAPÍTULO I. Instrumentos de planeamiento urbanístico e instrumentos complementarios de planeamiento	49
Sección 1.ª Tipos de planes e instrumentos complementarios	49
Sección 2.ª Plan General Municipal de Ordenación.	49
Sección 3.ª Normas Complementarias del Planeamiento General.	54
Sección 4.ª Planes Parciales	55
Sección 5.ª Planes Especiales	57
Sección 6.ª Otros instrumentos de ordenación	61
CAPÍTULO II. Documentación de los planes urbanísticos	61
CAPÍTULO III. Elaboración de los planes.	64
CAPÍTULO IV. Tramitación de los planes.	66
Sección 1.ª Actos preparatorios	66

Sección 2.ª Disposiciones comunes a todos los procedimientos	67
Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico	69
Sección 4.ª Tramitación del planeamiento en casos especiales	72
Sección 5.ª Plazos y silencio	72
CAPÍTULO V. Efectos de la aprobación de los planes.	72
TÍTULO VIII. Gestión urbanística y patrimonios públicos de suelo	75
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	75
CAPÍTULO II. Actuaciones aisladas	80
CAPÍTULO III. Gestión de actuaciones integradas	81
Sección 1.ª Disposiciones generales	81
Sección 2.ª Sistemas de iniciativa privada	86
Subsección 1.ª Sistemas de concertación	86
Subsección 2.ª Sistema de compensación.	86
Sección 3.ª Sistemas de iniciativa pública.	88
Subsección 1.ª Sistema de cooperación	88
Subsección 2.ª Sistema de concurrencia.	88
Subsección 3.ª Sistema de expropiación.	93
Subsección 4.ª Ocupación directa	94
CAPÍTULO IV. Intervención pública en el mercado del suelo	94
Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo	94
Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto.	96
TÍTULO IX. Cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar	97
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	97
CAPÍTULO II. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanística.	98
CAPÍTULO III. Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad	99
CAPÍTULO IV. Venta forzosa	99
CAPÍTULO V. Sustitución forzosa	100
Sección 1.ª Disposiciones generales	100
Sección 2.ª Programas de Actuación Edificatoria	100
Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria	102
Sección 4.ª Relaciones entre el agente edificador y los propietarios	103

Sección 5.ª Ejecución de la actuación edificatoria	105
TÍTULO X. La intervención administrativa y protección de la legalidad territorial y urbanística	106
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes	106
CAPÍTULO II. El control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística	107
Sección 1.ª Títulos habilitantes de naturaleza urbanística	107
Sección 2.ª Órdenes de ejecución y declaración de ruina	110
CAPÍTULO III. Protección de la legalidad urbanística	111
Sección 1.ª Disposiciones generales	111
Sección 2.ª Reacción ante las actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones	112
CAPÍTULO IV. Del régimen de las infracciones urbanísticas y su sanción	115
Sección 1.ª Disposiciones generales	115
Sección 2.ª Infracciones y sanciones	116
Sección 3.ª Graduación de las sanciones	118
Sección 4.ª Competencia y procedimiento	120
Sección 5.ª Prescripción y caducidad	120
CAPÍTULO V. La inspección urbanística	121
Sección 1.ª Órganos de inspección urbanística	121
Sección 2.ª Servicios de inspección urbanística	121
<i>Disposiciones adicionales</i>	122
<i>Disposiciones transitorias</i>	124
<i>Disposiciones derogatorias</i>	125
<i>Disposiciones finales</i>	125

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 28 de mayo de 2021

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.Dos del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

PREÁMBULO

Uno

La Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, determinó el marco legal para el pleno ejercicio por la Comunidad Autónoma de sus competencias exclusivas, de conformidad con el artículo 10.Uno.2 del Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio y del litoral y de urbanismo, y lo hizo en un momento de gran inseguridad jurídica derivada, básicamente, de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que clarificó las competencias básicas del Estado y dio paso al complejo sistema legislativo español donde cada comunidad autónoma opta por un modelo legislativo propio, aunque en su mayor parte manteniendo el esquema de la legislación anterior con los principios básicos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Posteriormente, el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, pretendió reforzar la seguridad jurídica con la incorporación en un texto único de las modificaciones que se introdujeron, mediante las leyes 2/2002, de 10 de mayo, y 2/2004, de 24 de mayo, en la Ley 1/2001, de 24 de abril, y realizó una encomiable labor de regularización, aclaración y sistematización clarificando su contenido y otorgando mayor coherencia al texto normativo, manteniéndose, no obstante, la estructura lógico-formal de la ley, así como el modelo territorial y urbanístico.

Por tanto, la presente ley, que pasa a denominarse de Ordenación Territorial y Urbanística para evitar confusiones semánticas, es, en su esencia, tributaria de nuestra tradición legislativa y siguen siendo principios básicos inspiradores de la misma, en primer lugar, el reconocimiento de la autonomía municipal en materia de urbanismo que resulta potenciada en algunos aspectos y clarificada en los aspectos que podían generar dudas en su interpretación y, en segundo lugar, el establecer instrumentos y mecanismos, tanto de ordenación del territorio como de planeamiento urbanístico municipal, versátiles y adaptables a las circunstancias que el interés público demande y que se encuentran coordinados, como no podría ser de otra forma, con las exigencias de la tramitación ambiental.

El carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible exige que la ordenación territorial y urbanística se apoye en tres pilares básicos: la sostenibilidad ambiental, la social y la económica. Y esta triple configuración es fundamental y debe encontrarse presente en las actuaciones que se prevean. Es por ello que en esta ley se exige no solo una sostenibilidad ambiental, que se garantiza en todo caso por la aplicación respetuosa de la normativa sectorial correspondiente, sino también la económica, en el sentido de buscar un equilibrio en las actuaciones urbanísticas que las hagan realizables y, todo ello, con una vertiente social, la de satisfacer las necesidades de los ciudadanos.

Dos

El reconocimiento del carácter tributario de nuestra tradición debía articularse, conjuntamente, con una respuesta ágil y necesaria a los retos que existen actualmente en nuestra sociedad, transcurridos ya casi quince años desde la entrada en vigor del texto refundido en la materia, especialmente la coyuntura económica y las nuevas demandas de los ciudadanos estableciéndose los siguientes objetivos.

El primer objetivo de la reforma legislativa es el de agilizar los trámites en el ámbito de ordenación territorial y urbanístico. Se pretende como objetivo primordial que las actividades económicas que para su implantación precisen de la obtención de licencias, conforme a otras disposiciones ya vigentes sobre liberalización de servicios, puedan hacerlo en el menor tiempo posible sin pérdida de las debidas garantías.

En coherencia con este objetivo se modifica la regulación de la figura de las Actuaciones de Interés Regional, ampliando sus posibilidades de actuación y reduciendo sus trámites y se introduce la figura de la comunicación previa o declaración responsable para la autorización de determinadas obras o usos del suelo, como pueden ser las obras menores o la de primera ocupación de edificios e instalaciones. Se restringe al máximo la exigencia de licencia municipal de obra y se amplían enormemente los supuestos en los que se puede acudir a la comunicación previa o declaración responsable. Esta ley apuesta decididamente por la declaración responsable entendiendo que la madurez de los agentes implicados y de las administraciones públicas permite otorgar un importante grado de confianza y grandes dosis de entusiasmo en lograr compatibilizar la mayor agilidad posible en la implantación de actividades con el cumplimiento de la normativa de aplicación.

También relacionado con este objetivo de reducir trámites se regulan los procedimientos de aprobación de planes de ordenación territorial y urbanística con una mejor coordinación con los procedimientos ambientales. Con ello se consigue que las cuestiones ambientales estén presentes en la toma de decisiones desde el primer momento y que además tanto los documentos necesarios para ello como los trámites precisos se realicen a la misma vez y coordinadamente con los urbanísticos.

El segundo objetivo de la ley es la adaptación de la legislación regional a la normativa estatal dictada durante los últimos años y, en particular, a la Ley de Suelo estatal aprobada en 2007 y su posterior reforma de 2013. Especial relevancia posee la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que, en gran medida, ha impulsado la presente revisión de la legislación autonómica.

Como consecuencia de esta adaptación se hace preciso modificar la regulación de la clasificación de suelo, de la reserva para vivienda protegida, de los derechos y obligaciones en las actuaciones de transformación urbanística, es decir, de la promoción inmobiliaria; la incorporación a los instrumentos urbanísticos de un informe de sostenibilidad económica que analice el coste económico para las arcas municipales del mantenimiento de los servicios urbanísticos en los nuevos desarrollos; la mejora de la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de planificación y gestión urbanística así como de la transparencia.

El tercer objetivo de la reforma es la mejora de determinados aspectos que, a la vista de la experiencia de últimos años, se ha constatado que estaban imprecisas o insuficientemente reguladas.

Así, se precisan los contenidos de los instrumentos de ordenación del territorio y, en materia de planeamiento urbanístico, se estandariza el sistema general de equipamiento comunitario, aunque con una cierta flexibilidad dependiendo de la población del municipio y en relación con los valores guía de referencia de funciones urbanas. También se aclaran y precisan determinados conceptos como el alcance y las competencias de las modificaciones estructurales o no estructurales de planeamiento urbanístico.

En cuanto a la clasificación de suelo se precisa que los espacios naturales, aunque en ningún caso puedan ser transformados urbanísticamente, sí se puedan calificar como sistemas generales para su obtención gratuita por parte de los municipios, estableciéndose que la asignación de esta categoría no puede ser arbitraria sino que debe atender a una motivación adecuada y soportar una función estructurante y determinante de valor justificado, de manera expresa, vinculado a un destino claro y determinado por el órgano municipal competente para la aprobación del Plan General. Se trata de una técnica de gestión, ligada al cumplimiento de las determinaciones del plan, que pretende la obtención gratuita de suelo de valor ambiental declarado para evitar definitivamente su transformación física y proteger y conservar los valores existentes.

En gestión urbanística se aclara cuál es la relación de los programas de actuación con los planes, la legitimación para presentar planes de desarrollo a su aprobación, una distinta regulación acerca de las garantías a prestar para garantizar el desarrollo de actuaciones urbanísticas y modificar los sistemas de mayorías en las juntas de compensación.

Respecto de los convenios urbanísticos y a fin de evitar los problemas y distorsiones que la regulación actual ha generado, se acomete una regulación más precisa y se potencia la participación ciudadana en su firma, y se prohíben de forma general los convenios para la reclasificación de suelo.

Se regulan ex novo, en el título IX, las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar.

En materia de protección de la legalidad urbanística e intervención se ha pretendido otorgar la máxima relevancia al restablecimiento de la legalidad urbanística así como introducir un nuevo plazo de caducidad. Asimismo, simplificar la tramitación de los procedimientos sancionadores.

Los fines específicos que se pretende conseguir con esta ley y que han determinado e informan la presente revisión normativa serían:

Coordinación de todas las administraciones competentes, estatal, autonómica y municipal, conforme al marco competencial constitucional, pero evitando duplicidades innecesarias.

Participación de la iniciativa privada, en aplicación del principio de subsidiariedad, sin perjuicio del carácter público de la función urbanística.

Flexibilidad normativa que posibilite la adaptación de la política urbanística y del planeamiento de los diferentes municipios a las coyunturas económicas y las demandas sociales.

Seguridad Jurídica para eliminar incertidumbres y propiciar la mayor seguridad jurídica para los agentes sociales, simplificando trámites y procedimientos.

Sostenibilidad y desarrollo razonable con la finalidad de conseguir equilibrio, en términos razonables, entre los criterios de sostenibilidad y desarrollo, en una región en proceso de transformación y modernización.

La ley se estructura en un título preliminar y diez títulos que, aun manteniendo el esquema del anterior texto legislativo, se organiza de una forma más sistemática.

Tres

En el título preliminar se establecen el objeto, ámbito, finalidades y competencias en materia de ordenación del territorio, ordenación del litoral y actividad urbanística. Se establece como novedad, respecto de las finalidades de ordenación del territorio, el establecimiento de políticas de ordenación, protección y gestión del paisaje y del litoral y se desglosan las finalidades y competencias en estas materias.

Cuatro

El título primero distribuye las competencias urbanísticas y de ordenación del territorio y del litoral; siendo la Comunidad Autónoma la que ejerce las relativas a estas últimas materias y los ayuntamientos los que van a ostentar las competencias urbanísticas, salvo las expresamente atribuidas en la ley a la Administración regional.

Se establece el seguimiento anual de la actividad urbanística de municipios de población igual o superior a 5.000 habitantes, conforme a lo previsto en la legislación básica.

En cuanto a los órganos urbanísticos y territoriales, se mantiene la Comisión de Coordinación de Política Territorial como órgano de colaboración y coordinación interadministrativa, que impulsa la agilización de los informes sectoriales en los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico; y el Consejo Asesor Política Territorial como órgano de carácter participativo de los agentes implicados de la Región.

Se refuerza la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio, ordenación del litoral y urbanísticos, facilitando su accesibilidad y transparencia.

Cinco

El título segundo se dedica a la regulación del contenido de los instrumentos de ordenación del territorio, entre los que figuran, como ordinarios, las Directrices, los Planes de Ordenación Territorial y los Programas de Actuación Territorial, que, de forma jerarquizada o autónoma, van a establecer los objetivos, la planificación y coordinación de actuaciones y la

ejecución de las políticas urbanísticas y sectoriales con incidencia territorial, regional o comarcal.

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

El acceso a las nuevas tecnologías de información, comunicación e interrelación a través de la red Internet ha modificado sustancialmente la concepción tradicional de la información geográfica y de la cartografía topográfica, entendida como su soporte territorial básico. De tal forma, que los mapas territoriales en la actualidad se conciben como un continuo de datos geográficos georreferenciados, teóricamente agrupados en capas de información superpuestas, sin solución de continuidad.

La Directiva 2007/2/CE INSPIRE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (LISIGE), establece la necesidad de que los conjuntos de datos y servicios espaciales, incluidos sus metadatos, disponibles en los geoportales públicos, cumplan con las normas de interoperabilidad establecidas en la propia directiva, lo que implica la posibilidad de descarga y transformación de la información territorial por los usuarios. Esta nueva realidad se recoge en la regulación que la presente ley hace del Sistema Territorial de Referencia, estableciendo la obligatoriedad de que todos los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico se publiquen en su geoportal.

Además de ello, el Sistema Territorial de Referencia se constituye como la Infraestructura y Servicios Interoperables de Información Geográfica de la Región de Murcia, integrada en la Infraestructura de Información Geográfica de España. Por lo tanto, el Sistema Territorial de Referencia constituirá la Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia.

Por otra parte, la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, y su normativa de desarrollo, establecen la necesidad de que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se integre en el Sistema Cartográfico Nacional, lo cual se formalizó mediante convenio con la Administración General del Estado, suscrito el 15 de abril de 2010, convenio que recoge, entre otras obligaciones, el establecimiento y gestión del Registro Regional de Cartografía y el del Plan Cartográfico Regional, que deberá desarrollarse mediante Programas de Producción Cartográfica, cuya formalización se establece en esta ley.

Es importante que la formalización de planes e instrumentos territoriales y urbanísticos se realice sobre una cartografía básica homogénea, para que cumplan con los objetivos de interoperabilidad que establece la Directiva INSPIRE. En ese sentido la presente ley obliga a los distintos departamentos de la Administración regional y a los ayuntamientos a utilizar la cartografía oficial disponible.

Como instrumentos complementarios se precisa la regulación del Estudio de Impacto Territorial, que habrá de acompañar a los instrumentos de ordenación y planeamiento que la ley señala.

También se incorpora como novedad de la presente ley la figura de los Estudios de Paisaje en coherencia con lo establecido en el Convenio Europeo del Paisaje, que tienen por objeto el análisis y la evaluación del impacto que sobre el paisaje podría tener una actuación, actividad o uso concreto sobre el territorio, y las medidas a adoptar para su correcta integración, y deberán realizarse en aquellos supuestos que así se prevean expresamente en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos.

Seis

El título tercero regula de forma específica la ordenación del litoral, referida a la parte terrestre del dominio público marítimo y zonas contiguas, contempla como instrumento específico los planes de ordenación del playas, establece el régimen en materia autorizaciones y sanciones, y el de proyectos y ejecución de obras, reorganizando de forma sistemática todas las disposición adaptadas a la vigente legislación de costas.

Siete

El título cuarto es novedoso y regula las estrategias territoriales que tienen por objeto la gestión integral del territorio desde una perspectiva amplia y global que tome en cuenta la interdependencia y diversidad de los sistemas territoriales y naturales, las actividades humanas y la percepción del entorno, estableciendo políticas de protección, regulación y gestión, mediante procesos participativos y de coordinación de todos los agentes sociales e institucionales para lograr sus objetivos específicos, conforme a los principios de la Estrategia Territorial Europea.

Se regulan específicamente, sin perjuicio de otras que puedan establecerse, la Estrategia del Paisaje y la Estrategia de Gestión de Zonas Costeras.

La Estrategia del Paisaje pretende reconocer el paisaje como expresión de la diversidad del patrimonio común cultural y natural, aplicar políticas de protección, gestión y ordenación de paisaje, establecer procedimientos de participación pública e integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística, conforme al Convenio Europeo del Paisaje, proclamado en Florencia por el Consejo de Europa el 20 de octubre de 2000 y ratificado por el Reino de España el 26 de noviembre de 2007.

Entendiendo como elemento clave la consideración transversal del carácter del paisaje así como la necesidad de abordar su protección, gestión y/u ordenación mediante un enfoque no sectorial sino integrado por las políticas tanto de ordenación territorial, ambiental o urbanística, como por todas aquellas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje, y asumiendo plenamente que «El paisaje es un elemento clave del bienestar individual y social, y su protección, gestión y ordenación implican derechos y responsabilidades para todos», esta ley contempla la formalización de la «Estrategia del Paisaje de la Región de Murcia» que permitirá dar respuesta al compromiso adquirido.

Ocho

El título quinto regula de forma unificada y sistemática la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio, planes de ordenación de playas y estrategias territoriales, sometiendo su tramitación a la evaluación ambiental estratégica correspondiente y estableciendo pormenorizadamente tanto su tramitación como su publicación, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

Nueve

El título sexto regula el régimen urbanístico del suelo. Se ha procedido a adaptar a la normativa básica estatal el régimen jurídico, así como los derechos y deberes que corresponden a las tres clases básicas suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable.

Se regula de manera más precisa y con intención aclaratoria la participación de la comunidad en las plusvalías, las categorías de suelo urbano o la definición de solar.

Respecto del suelo no urbanizable se revisa la definición de sus categorías, de protección específica, protegido por el planeamiento e inadecuado para su transformación urbanística.

Se matiza, asimismo, la definición del suelo urbanizable y sus diversas categorías.

Se puntualizan los deberes de los propietarios de suelo urbano, así como el régimen general de edificación y usos en suelo urbano; el régimen del suelo no urbanizable y en suelo urbanizable.

Se ha redactado nuevamente el régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable, las parcelaciones y usos y obras provisionales, recogiendo la sensibilidad y el espíritu de resolución estimatoria a supuestos de regularización de actividades económicas que mantengan o creen puestos de trabajo tan necesarios en la actualidad.

Se regula ex novo el régimen de fuera de ordenación, incorporándose, como novedad, el régimen de fuera de norma que se aplica a edificaciones que incumplen alguna condición normativa pero no son sustancialmente disconformes con el plan, admitiéndose usos y obras que no agraven la situación de disconformidad normativa, con el fin de regularizar situaciones muy frecuentes en la realidad y posibilitar el mantenimiento de actividades y usos preexistentes y no declarados ilegales.

Diez

El título séptimo se dedica al planeamiento urbanístico municipal y regula el Plan General Municipal de Ordenación como instrumento único de la ordenación integral del municipio que matiza en su objeto y determinaciones generales.

Asimismo, se redactan nuevamente las determinaciones en suelo urbano y suelo urbanizable y las determinaciones para los sistemas generales.

Se precisa la forma y secuencia de cálculo del aprovechamiento resultante, aplicando el de los sistemas generales, luego el ajuste opcional y por último, en su caso, las primas de aprovechamiento.

Se gradúa la dotación mínima de sistema general de equipamientos de titularidad pública según la población del municipio, estableciéndose tres niveles según su población: menos de 20.000 habitantes, hasta 100.000 y más de 100.000 habitantes, asignándose 4, 8 y 13 m² por cada 100 m² respectivamente.

La dotación de equipamientos locales se fija en función del aprovechamiento (en lugar de un porcentaje de suelo) para todos los usos, residencial y actividad económica y los mixtos en la proporción que el plan general establezca, simplificando su aplicación. Esta dotación completa la establecida para los Sistemas Generales, que solo se aplica al aprovechamiento residencial.

Se precisa la redacción de las determinaciones de los Planes Parciales y el objeto de los Planes Especiales como instrumentos específicos de desarrollo en supuestos especiales, debiendo hacerse especial mención a esta última categoría, ya que se catalogan hasta diez tipos distintos de planeamiento especial que van a tratar dar cumplida satisfacción a las necesidades peculiares de distintos usos y situaciones específicas que se dan en la Región de Murcia, destacando dentro de este catálogo la nueva regulación de los denominados Planes especiales de ordenación urbana; de ordenación o reordenación de áreas singulares; de adecuación urbanística y de complejos e instalaciones turísticas.

Se matiza la finalidad de los Estudios de Detalle permitiéndoles redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

Como documentos del Plan General se determina con mayor extensión el contenido del Estudio de Impacto Territorial, la escala de los planos de ordenación y las Normas Urbanísticas, y se incorpora el novedoso Informe de sostenibilidad económica creado por legislación básica estatal. También se define con mayor precisión la regulación de los Documentos de Planes Parciales y Planes Especiales.

También se procede a redactar nuevamente el artículo correspondiente a los planes de iniciativa particular, respecto a los particulares legitimados en cada caso para su formulación.

Un sentido aclaratorio presenta la nueva redacción de la cédula de urbanización, obligatoria para cualquier desarrollo en suelo urbanizable sin sectorizar, así como los avances de planeamiento.

Se realiza un gran esfuerzo por sistematizar la tramitación del planeamiento agrupando las disposiciones comunes al trámite de información pública, formato de documentación, modalidades de resolución y publicación de la aprobación.

En la específica tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico se ha establecido, con un elevado sentido de responsabilidad, un procedimiento innovador, en el panorama de la normativa urbanística de las comunidades autónomas coordinado con el procedimiento ambiental, de tal forma que los plazos y el íter de la tramitación sea conjunta y los plazos de información pública coincidan, para que ambos documentos, ambiental y urbanístico, confluyan en una sola dirección y en un tiempo común, real y con la mayor efectividad que merecen los agentes implicados y acorde con el contexto económico que debe estar presente en el ejercicio de sus funciones por los poderes públicos.

Esta regulación determina que se modifique el plazo y, en consecuencia, el sentido del silencio para la resolución de planes y proyectos.

Se modifica en profundidad la cuestión de los efectos de la aprobación de los planes, aclarando los conceptos de revisión, adaptación y modificación.

Once

El título octavo se refiere a la gestión urbanística y a los patrimonios públicos de suelo, destacando la profunda revisión del régimen jurídico de los convenios urbanísticos, prohibiéndose que estos tengan por objeto de la modificación del planeamiento para cambiar la clasificación del suelo (salvo el supuesto del suelo no urbanizable inadecuado que no es objeto de protección), el fortalecimiento de la publicidad durante su tramitación, la determinación de supuestos que generan la nulidad del convenio y la afectación de la contraprestación obtenida por el ayuntamiento al patrimonio municipal del suelo.

Atendiendo a la experiencia, y con clara intención de precisión y efectividad, se procede a redactar nuevamente la normativa que afecta a los proyectos de urbanización, gastos de urbanización, así como cuantía, plazo y modos de constitución de garantías y la recepción y conservación de obras de urbanización.

Se regula ex novo las actuaciones de dotación definidas en la legislación estatal y se matizan la de las unidades y programas de actuación, así como su elaboración y aprobación.

Se modifica el sistema de concertación directa, indirecta y compensación, así como el sistema de concurrencia, intentando agilizar su funcionamiento y en base a la experiencia en la aplicación de estos sistemas.

Destaca la nueva regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo, definiéndose con mayor precisión el objeto del mismo, los bienes que lo integran, destino, reservas de suelo y su enajenación. Se pretende que el Patrimonio Público del Suelo municipal posea sustantividad propia y se acomete su reforma profunda para conseguir hacerlo efectivo y evitar discordancias.

Doce

El título noveno regula el cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar, estableciéndose las obligaciones relativas a la urbanización, a la edificación, conservación y rehabilitación, así como el procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligación urbanística; la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad y la venta y sustitución forzosas; los programas de actuación edificatoria y las relaciones entre el agente edificador y los propietarios así como la ejecución de la misma.

Trece

El título décimo se ocupa de la intervención administrativa y la protección de la legalidad.

Singular referencia merece la creación de los denominados genéricamente títulos habilitantes de naturaleza urbanística, dentro de los cuales figura la licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa en materia de urbanismo. Se pretende con esta nueva regulación adaptar esta normativa a las directivas comunitarias en la materia así como agilizar decididamente la tramitación de estos títulos, restringiendo al máximo los supuestos de licencia urbanística y determinando que, mediante la declaración responsable y la comunicación previa, se genere actividad económica y el control municipal se establezca a posteriori.

Asimismo, resulta sustancial la modificación a la protección de la legalidad urbanística que se focaliza en conseguir que se apliquen las medidas de restauración del orden urbanístico infringido como competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio. También es sustancial la reforma acometida en el procedimiento sancionador, que abandona, por los problemas generados, su articulación sobre piezas separadas y pasa a ser un procedimiento de naturaleza única. Se matiza el régimen de infracciones y sanciones, así como los criterios para la valoración de las obras acometidas, las reglas para determinar la sanción y las cuestiones incidentales que se plantean en este procedimiento y se fomenta el reconocimiento de responsabilidad y el pago voluntario de las sanciones.

Por otra parte, se modifica la regulación de la prescripción de la infracción y la función inspectora.

Catorce

Las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y final contienen un exhaustivo tratamiento de los objetivos que le son propios; debiéndose significar especialmente la adicional primera que fija los instrumentos de planeamiento objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, la tercera que regula la estandarización y normalización de los instrumentos urbanísticos, y la cuarta los supuestos de aplicación de la reserva para vivienda protegida; respecto de las transitorias, regulan la primera el régimen transitorio de los procedimientos, la segunda la adaptación de planeamiento, la tercera el régimen aplicable a los procedimientos sancionadores, la cuarta la moratoria de aplicación de reserva protegida y la quinta el régimen del suelo en el planeamiento no adaptado.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto, finalidad y competencias

Artículo 1. Objeto.

La presente ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio, la ordenación del litoral y de la actividad urbanística en la Región de Murcia para garantizar, en el ámbito de un desarrollo sostenible, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la protección de la naturaleza, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

Artículo 2. Ámbito competencial.

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

- a) Instrumentos de planificación territorial.
- b) Modos de desarrollo.
- c) Coordinación con el planeamiento urbanístico y medioambiental y planificación sectorial.
- d) La concertación interadministrativa.

2. Las competencias específicas en materia de ordenación de litoral abarcarán los siguientes aspectos:

- a) Instrumentos de ordenación del litoral.
- b) Autorizaciones en servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.
- c) Inspección y vigilancia de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

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

- a) Régimen urbanístico del suelo.
- b) Planeamiento urbanístico.
- c) Gestión y ejecución del planeamiento.
- d) Intervención en los mercados de suelo y patrimonios públicos de suelo.
- e) Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- f) Protección de la legalidad urbanística.

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

La actividad administrativa en materia de ordenación del territorio se orienta, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, a la consecución de las siguientes finalidades:

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

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

3. Establecer políticas de ordenación, protección y gestión del paisaje.

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

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

6. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y la atracción de nuevas inversiones.

Artículo 4. *Finalidades de la actividad administrativa en materia de ordenación del litoral.*

La actividad administrativa en materia de ordenación del litoral se orientará, en aplicación de los principios constitucionales de la política social y económica, entre otras, a la consecución de las siguientes finalidades:

1. Facilitar, por medio de una planificación racional de las actividades, el desarrollo sostenible de las zonas costeras, garantizando la protección del medio ambiente y los paisajes de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.

2. Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas y entre todas las decisiones de las autoridades públicas, a escala nacional, regional y local, que afectan a la utilización de la zona costera.

3. La participación de todas las partes interesadas (interlocutores económicos y sociales, organizaciones representativas de los residentes de las zonas costeras, las organizaciones no gubernamentales y el sector empresarial).

4. La ordenación de usos y actividades en la parte terrestre del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas de servidumbre e influencia, para evitar la incidencia negativa que puedan generar sobre el mismo.

Artículo 5. *Finalidades de la actividad administrativa en materia urbanística.*

La actividad administrativa en materia de urbanismo tendrá, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, entre otras, las siguientes finalidades:

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

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

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

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

5. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes por encima de los valores máximos permitidos.

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

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

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

9. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

10. La cohesión social de la población mediante la mezcla equilibrada de usos, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

11. Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de desarrollo sostenible, a la protección del medio ambiente y de la salud humana y al uso racional de los recursos naturales y el territorio, con ordenación de usos residenciales y productivos acordes al interés general, de los equipamientos y servicios, y siguiendo los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación.

Artículo 6. *Competencias de la Administración en materia de ordenación del territorio.*

Corresponden a la Administración regional en materia de ordenación del territorio las siguientes competencias:

- 1) Formular, tramitar, aprobar y desarrollar los instrumentos de ordenación del territorio.
- 2) Requerir y/o subrogarse en la adaptación del planeamiento municipal para su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
- 3) Establecer la distribución de usos globales en el territorio.
- 4) Definir los elementos vertebradores de la estructura territorial.
- 5) Fijar el marco territorial para las políticas sectoriales y urbanísticas.
- 6) Señalar las bases de gestión y concertación interadministrativa.
- 7) Promover actuaciones de interés regional.
- 8) Predecir, valorar y corregir el impacto de las actuaciones que incidan en el territorio y el paisaje.

Artículo 7. *Competencias de la Administración en materia de ordenación del litoral.*

Corresponden a la Administración regional en materia de ordenación del litoral las siguientes competencias:

- 1) Formular, tramitar, aprobar y desarrollar las Estrategias de Gestión Integrada de Zonas Costeras.
- 2) Elaborar, tramitar, aprobar los proyectos y ejecutar las obras derivadas de los mismos que sean competencia de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del litoral.
- 3) Autorizar usos y obras en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- 4) Emitir los informes que correspondan a la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del litoral en los supuestos previstos en la legislación sectorial.
- 5) Proteger y tutelar la legalidad en la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- 6) Ordenación de las instalaciones al servicio de las playas.

Artículo 8. *Las competencias urbanísticas de la Administración.*

Corresponden a la Administración las siguientes competencias.

1. En materia de planeamiento:
 - a) Formular los planes e instrumentos de ordenación previstos en esta ley.
 - b) Establecer la clasificación del suelo.
 - c) Calificar las distintas zonas según la regulación de usos del suelo y edificación.
 - d) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
 - e) Señalar el emplazamiento y características de los centros, servicios de interés público y social y restantes dotaciones al servicio de la población.
 - f) Diseñar el trazado de las vías públicas, redes de comunicación, infraestructuras y servicios.
 - g) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
 - h) Regular el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.
 - i) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en que fuera necesario, sus características estéticas.
2. En materia de gestión y ejecución de planeamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Constituir y gestionar los patrimonios públicos de suelo.

b) Promover directamente vivienda pública y ceder terrenos edificables.

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

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

5. En materia de protección de la legalidad urbanística:

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

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

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

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

e) Imponer las sanciones que correspondan.

Artículo 9. *Alcance de las competencias administrativas.*

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

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

3. El ejercicio de las competencias y potestades otorgadas en esta ley será inexcusable para las Administraciones públicas.

4. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico deberán respetar lo establecido en el marco legislativo en vigor y estar debidamente motivadas y justificadas, especialmente aquellas que regulen las actividades productivas necesarias para atender el desarrollo económico.

TÍTULO I

Competencias de ordenación del territorio, del litoral y urbanísticas y su organización

CAPÍTULO I

Competencias autonómicas y locales

Artículo 10. *Distribución de competencias.*

1. Las competencias en materia de ordenación del territorio y ordenación del litoral corresponden a la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la participación de los

ayuntamientos mediante el ejercicio de las competencias que les sean propias y la coordinación con las competencias estatales recogidas en las leyes sectoriales.

2. Los ayuntamientos ostentan las competencias en materia de urbanismo, salvo las expresamente atribuidas en esta ley a la Administración regional.

3. Las competencias de la Administración regional en urbanismo se extienden: en materia de planeamiento, a aspectos de legalidad y ordenación supramunicipal; en materia de gestión, a las actuaciones demandadas por los ayuntamientos y, en materia de disciplina, a una actuación subsidiaria, en el supuesto de infracciones graves y muy graves, siempre y cuando afecten al ejercicio de competencias de la Administración regional.

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

Artículo 11. *Seguimiento de la actividad urbanística.*

1. La Administración regional y los ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes deben elaborar y presentar anual y públicamente un informe de seguimiento de la actividad urbanística en donde la sostenibilidad social, ambiental y económica de la misma debe estar plenamente justificada y la gestión de su respectivo patrimonio público de suelo.

2. El Consejero competente en esta materia dará cuenta anualmente ante la Asamblea Regional de un informe de seguimiento y evaluación de la actividad urbanística en la Región de Murcia.

Artículo 12. *Participación ciudadana.*

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

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

Artículo 13. *Publicidad de los instrumentos.*

1. Todos los instrumentos contemplados en esta ley serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de su contenido, una vez aprobados o en la fase de exposición pública correspondiente.

A este fin las consejerías competentes en la materia deberán mantener los instrumentos estratégicos, de ordenación del territorio y ordenación del litoral a disposición del público, por los medios más adecuados posibles. Asimismo, los ayuntamientos deberán mantener su planeamiento municipal a disposición del público y en su sede electrónica.

2. Las consejerías competentes en materia de ordenación del territorio y del litoral, y los ayuntamientos deberán facilitar copias de dichos instrumentos a quien las solicite, disponiendo lo necesario para que se puedan atender las consultas de los particulares.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, todo instrumento estratégico, territorial y urbanístico, una vez aprobado, deberá ser accesible desde el geoportal del Sistema Territorial de Referencia, para lo cual las administraciones públicas responsables de dichos instrumentos generarán los procedimientos telemáticos adecuados para que ello sea posible.

4. Independientemente de la posible utilización de otros procedimientos que se consideren oportunos, las exposiciones públicas de los instrumentos estratégicos, de ordenación territorial y del litoral, previstas durante su tramitación administrativa, se realizarán mediante su publicación en el geoportal del Sistema Territorial de Referencia. Las exposiciones públicas de los instrumentos de planeamiento municipal se publicarán en la sede electrónica del ayuntamiento.

CAPÍTULO II

Órganos territoriales y urbanísticos

Artículo 14. *Órganos territoriales y urbanísticos de la Comunidad Autónoma.*

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

- a) El Consejo de Gobierno.
- b) El consejero o, en su caso, los consejeros que ostenten las competencias en las materias de ordenación del territorio, ordenación del litoral y de urbanismo.
- c) El director general o, en su caso, los directores generales competentes en las mismas materias.
- d) El Consejo Asesor de Política Territorial.

Artículo 15. *La Comisión de Coordinación de Política Territorial.*

(Suprimido).

Artículo 16. *El Consejo Asesor de Política Territorial.*

1. El Consejo Asesor de Política Territorial es el órgano regional de carácter participativo y deliberante para lograr la concertación en materia de ordenación del territorio, ordenación del litoral y urbanística.

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

3. Su composición, que se regulará mediante decreto, deberá asegurar la participación de las Administraciones públicas, agentes empresariales y profesionales y expertos de relevante prestigio en la materia.

Artículo 17. *Órganos urbanísticos municipales.*

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

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

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

4. Si el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales afectase gravemente al equilibrio territorial o al interés general, el Consejo de Gobierno, previo requerimiento al ayuntamiento, podrá adoptar las medidas necesarias, incluso la subrogación en las competencias municipales.

Artículo 18. *Concertación entre administraciones.*

1. La concertación interadministrativa en la ordenación del territorio, la ordenación del litoral y el urbanismo tendrá por objeto:

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

b) Coordinar los objetivos y requerimientos de estas, en defensa de los intereses generales de la población.

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

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

2. Para la adecuada implementación de dicha concertación podrán desarrollarse estrategias territoriales conforme a lo establecido en el título IV de esta ley.

TÍTULO II

Instrumentos de ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 19. *Concepto.*

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

Artículo 20. *Clases de instrumentos.*

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

- a) Directrices de Ordenación Territorial.
- b) Planes de Ordenación Territorial.
- c) Programas de Actuación Territorial.

2. Se establecen como instrumentos excepcionales de ordenación del territorio las Actuaciones de Interés Regional.

Artículo 21. *Instrumentos complementarios.*

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

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

Artículo 22. *Ejecutividad y efectos.*

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

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

- a) La suspensión del otorgamiento de autorizaciones y licencias en aquellas áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.
- b) La suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

3. El alcance, contenido, extensión y duración de dichas medidas cautelares se determinará en el acuerdo de aprobación inicial del instrumento territorial correspondiente, con una duración máxima de un año, prorrogable otro año más, sin que su duración en

ningún caso pueda exceder de dos años, transcurridos los cuales no tendrá efectos sobre el régimen urbanístico vigente.

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

CAPÍTULO II

Directrices de ordenación territorial

Artículo 23. *Definición y funciones.*

Las directrices de ordenación territorial son instrumentos directores que tienen como finalidad la regulación de actividades y la coordinación de políticas urbanísticas y sectoriales con incidencia territorial, pudiendo abarcar todo el ámbito regional, un ámbito territorial determinado o sectores específicos de actividad.

Artículo 24. *Contenido y documentación.*

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

a) Análisis y diagnóstico territorial, que comprenderá:

- Justificación de la delimitación del área o sector de actividad sujeta a ordenación.
- Diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de la estructura territorial y ordenación de los sistemas de ámbito subregional o supramunicipal.
- Definición de objetivos y criterios de ordenación e intervención.
- Justificación de las directrices establecidas y de su incidencia territorial, ambiental, social, cultural y de patrimonio histórico.

b) Directrices reguladoras.

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

2. Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán la documentación necesaria para definir su contenido, que se concretará en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de sus formulación; análisis y diagnóstico del sistema territorial; evaluación de alternativas; modelo propuesto, objetivos y medidas. Incluirá los anexos que detallen los estudios y procedimientos de análisis, diagnóstico y de toma de decisiones.

b) Directrices reguladoras: disposiciones generales y sectoriales, objetivos y medidas adoptadas.

c) Planos de ordenación, en su caso.

d) Documentación ambiental, conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO III

Planes de ordenación territorial

Artículo 25. *Definición y funciones.*

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

2. Tienen las siguientes funciones:

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

b) También tienen por objeto la planificación de sectores de actividad específica que por tener incidencia territorial requieren un instrumento técnico de apoyo para la expresión y formulación de sus políticas sectoriales.

Artículo 26. *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial contendrán las siguientes determinaciones:

a) Análisis y diagnóstico territorial.

– Justificación de la delimitación del área o sector de actividad sujeta a ordenación.
– Información y diagnóstico territorial o sectorial, especialmente en lo que se refiere a los problemas y oportunidades de la estructura territorial y la ordenación de los sistemas de ámbito subregional o supramunicipal.

– Definición de objetivos y criterios de ordenación e intervención.

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

– Estructura territorial que podrá contener, entre otras, las siguientes determinaciones:

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

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

– Delimitación y justificación de las zonas de riesgo de inundación, geomorfológico, de la minería o de cualquier otro riesgo natural o tecnológico, así como el régimen de usos asociados a dichos riesgos.

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

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

b) Coordinación con el planeamiento municipal, para lo que podrá señalar:

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

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

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

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

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

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

2. Los Planes de Ordenación Territorial contendrán la documentación gráfica y escrita necesaria para definir su contenido, en función de su objeto y de su fase de tramitación, con el grado de precisión suficiente para su aplicación directa o para su desarrollo por Programas de Actuación Territorial, que se materializarán en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su formulación, resultados de la fase de análisis y diagnóstico; justificación de los objetivos, medidas y actuaciones que

se proponen; y anexos, que detallen los estudios elaborados y procedimientos de análisis, diagnóstico y de toma de decisiones.

b) Normativa: disposiciones de carácter general y específico, suelos protegidos y de restricción cautelar de usos, y actuaciones propuestas. Caso de regular los usos, obras e instalaciones de carácter provisional, deberá hacerlo de manera específica.

c) Planos de ordenación.

d) Memoria económica.

e) Estudio de Impacto Territorial.

f) Documento ambiental, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 27. Desarrollo.

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

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

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

CAPÍTULO IV

Programas de actuación territorial

Artículo 28. Definición y funciones.

1. Los Programas de Actuación Territorial son instrumentos de carácter ejecutivo y de programación a corto plazo de las previsiones de los Planes de Ordenación Territorial y, en su caso, de las Directrices de Ordenación Territorial, aunque excepcionalmente también podrán ser autónomos.

2. Tienen las siguientes funciones:

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

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

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

Artículo 29. Contenido y documentación.

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

a) Delimitación de su ámbito territorial y funcional.

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

c) Justificación, en su caso, del cumplimiento de las determinaciones de las directrices y planes que desarrollen.

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

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

2. Los Programas de Actuación Territorial contendrán la documentación gráfica y escrita necesaria para definir su contenido, incorporando como documento complementario el Estudio de Impacto Territorial, salvo que sean desarrollo previsto de otro instrumento de ordenación territorial que haya estudiado su impacto sobre el territorio.

Artículo 30. Desarrollo.

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

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

3. El planeamiento urbanístico municipal deberá respetar las previsiones de los Programas de Actuación Territorial, que prevalecerán sobre aquel y serán directamente operativos.

CAPÍTULO V

Actuaciones de interés regional

Artículo 31. Definición.

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

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

3. Podrán promoverse y desarrollarse por iniciativa pública o privada.

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

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

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

5. Podrán realizarse en desarrollo de las previsiones de las Directrices y Planes de Ordenación o de forma autónoma, con la justificación y documentación correspondiente.

6. Tendrán carácter inmediato o diferido, según lo disponga su propia declaración. Se considerarán que son actuaciones inmediatas aquellas cuyo inicio esté previsto en los siguientes dos años desde su declaración, y diferidas aquellas para las que su inicio esté previsto en cinco años.

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

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

Artículo 32. Contenido y documentación.

1. Las propuestas de Actuaciones de Interés Regional deberán contener las determinaciones y documentación necesarias para acreditar su justificación, ámbito

territorial, alcance y contenido, afección de terrenos exteriores, plazos, inversiones comprometidas y su acreditación, obligaciones que asume el promotor y, en su caso, garantías que se le exijan del cumplimiento de obligaciones y plazos. Incorporarán el Estudio de Impacto Territorial.

2. La actuación podrá definirse con el detalle suficiente para que pueda llevarse a cabo la ejecución de la actuación correspondiente, así como su posterior gestión o remitirse a un instrumento o proyecto de desarrollo.

3. Cuando la ejecución de la Actuación de Interés Regional no sea compatible con la planificación territorial y / o urbanística en vigor, dicha actuación incluirá las determinaciones imprescindibles para su implantación efectiva, que prevalecerán sobre el planeamiento general vigente y / o sobre los instrumentos de ordenación territorial en vigor con carácter transitorio hasta tanto tenga lugar su adaptación o revisión.

Artículo 33. Informe previo de viabilidad.

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

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

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

Artículo 34. Efectos de la declaración.

1. Las determinaciones contenidas en las Actuaciones de Interés Regional vincularán a los instrumentos de ordenación del territorio y al planeamiento urbanístico municipal, para ello podrán, caso de que así se determine en el acuerdo de aprobación definitiva y declaración:

a) Producir su modificación automática desde el momento de su declaración.

b) Desarrollarse a través del correspondiente planeamiento urbanístico y diferir la definición de las obras de urbanización y la gestión a la redacción del instrumento que corresponda.

2. La declaración de una Actuación de Interés Regional podrá llevar aparejado, cuando así se establezca en el acuerdo de aprobación definitiva y declaración:

a) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes a los fines de expropiación y de ocupación temporal que resulten afectados, incluida la de las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y servicios generales. Esta declaración se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo de los proyectos incluidos en la actuación y en las modificaciones de obras derivadas de la misma que pudieran aprobarse posteriormente.

b) La atribución al promotor de la condición de beneficiario de la citada expropiación, con las condiciones establecidas en el presente artículo.

3. La elaboración, tramitación y aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo, ejecución, y gestión, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, podrá corresponder a la consejería competente en materia de urbanismo, caso de que así se determine en el acuerdo de aprobación definitiva y declaración. A la dirección general competente en materia de urbanismo corresponderá, en este caso, la tramitación del procedimiento y acordar sobre la aprobación inicial, previa audiencia del ayuntamiento, y sobre la provisional, en su caso, así como la aprobación definitiva, salvo en el supuesto de planes generales y modificaciones estructurales del mismo, en que esta última resolución corresponde al consejero.

4. Los actos de edificación y uso del suelo necesarios para la ejecución de las Actuaciones de Interés Regional, promovidos por la propia Administración Pública de la Comunidad Autónoma y sus organismos públicos serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y en tales casos no estarán sujetas a la obtención de licencia municipal.

5. El Consejo de Gobierno podrá, en el acuerdo aprobación definitiva y declaración, eximir excepcionalmente a la Actuación de Interés Regional y a los planes y proyectos derivados de la misma de las autorizaciones e informes cuya regulación sea competencia de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de lo determinado por las legislaciones estatal y europea.

6. Las transmisiones onerosas de los terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito de una Actuación de Interés Regional quedarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto en favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, durante el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de la delimitación y declaración correspondientes, en los términos fijados en el artículo 233 de esta ley.

Artículo 35. Caducidad.

1. Las Actuaciones de Interés Regional caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento de los plazos de ejecución sin causa justificada.
- b) Subrogación de tercero sin autorización expresa.
- c) Realización de la ejecución contraviniendo las previsiones contenidas en la declaración.

2. La caducidad se declarará mediante acuerdo expreso del Consejo de Gobierno, previa tramitación del correspondiente procedimiento, con audiencia al interesado y ayuntamientos afectados.

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

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

- a) Los terrenos afectados recuperarán su clasificación y calificación originaria.
- b) La persona física o jurídica responsable de la ejecución de la Actuación de Interés Regional deberá reponer los terrenos al estado que tuvieron antes del inicio de la actuación y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.
- c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución de la actuación, podrán solicitar su reversión.

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

CAPÍTULO VI

Elaboración y competencia de los instrumentos de ordenación del territorio

Artículo 36. Elaboración y competencia.

1. La elaboración de Directrices y Planes de Ordenación Territorial y Programas de Actuación Territorial corresponde a la consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de regulación, en coordinación con la consejería competente en materia de ordenación del territorio y con los restantes departamentos de la Administración regional y de otras Administraciones públicas interesadas.

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

3. La aprobación inicial corresponde en todo caso al consejero competente en materia de ordenación del territorio.

4. La aprobación definitiva corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio, oído el Consejo Asesor de Política Territorial.

CAPÍTULO VII

Instrumentos complementarios

Sección 1.ª Sistema Territorial de Referencia

Artículo 37. Finalidad y objeto.

1. A los efectos de disponer de la información suficiente para formular los instrumentos de ordenación territorial y de orientar la toma de decisiones sobre política territorial, la consejería competente en ordenación del territorio procederá a la elaboración y actualización permanente del Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia. Este conformará la base de datos para la elaboración de la planificación territorial y urbanística y la formulación de las diferentes políticas sectoriales con incidencia territorial.

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

3. De acuerdo con la legislación vigente, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, el Sistema Territorial de Referencia se constituye como la Infraestructura y Servicios Interoperables de Información Geográfica de la Región de Murcia, integrada en la Infraestructura de Información Geográfica de España. Por lo tanto, el Sistema Territorial de Referencia constituirá la Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia.

4. Deberán publicarse en el Sistema Territorial de Referencia los distintos instrumentos de ordenación del territorio y del litoral, en sus distintas fases de tramitación, durante los periodos indicados en la presente ley para su exposición al público.

5. Asimismo se podrán incluir en el Sistema Territorial de Referencia los estudios territoriales realizados por las distintas Administraciones públicas.

6. El órgano competente en materia de ordenación del territorio dispondrá de un sistema de información territorial, que integrará la documentación técnica y las bases de datos precisas para la configuración del Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia.

Artículo 38. Actualización y gestión.

1. El Sistema Territorial de Referencia se actualizará permanentemente como consecuencia de la aprobación de nuevos instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos o de los planes y actuaciones con incidencia en el territorio. Asimismo, a través del geoportal del Sistema de Información Territorial, integrará toda la información territorial, producida por cualquier Administración pública en el ámbito de la Región de Murcia, de acuerdo con los criterios de homogeneidad e interoperabilidad oficialmente establecidos.

2. Los instrumentos de ordenación del territorio, de ordenación del litoral y los de planeamiento se incorporarán al Sistema Territorial de Referencia de acuerdo a lo determinado en sus procedimientos de aprobación. El resto de información se incorporará mediante resolución del director general competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 39. Deber de información y difusión.

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

2. Los ayuntamientos colaborarán con la Administración regional remitiendo en soporte digital los instrumentos de planeamiento a la dirección general competente en materia de urbanismo, para su validación e incorporación al Sistema Territorial de Referencia. Sin perjuicio de que aquellos ayuntamientos que dispongan de servicios de mapa interoperables proporcionen a través de ellos el acceso a dicha documentación.

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

Sección 2.ª Cartografía regional

Artículo 40. *Elaboración, registro y difusión de la cartografía regional.*

1. La consejería competente en materia de ordenación del territorio elaborará la cartografía oficial de la Región de Murcia, establecerá el Registro Regional de Cartografía, densificará la Red Geodésica Nacional y la Red Geodésica Activa de la Región de Murcia, así como desarrollará un Plan Cartográfico Regional y los Programas de Producción Cartográfica que procedan.

2. Tanto la densificación de la Red Geodésica Nacional como la de la Red de Geodesia Activa podrán llevarse a cabo mediante la expropiación de los bienes y derechos afectados.

3. Para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico, los distintos departamentos de la Administración regional y los ayuntamientos estarán obligados a utilizar la cartografía oficial disponible. A tal efecto, la consejería competente en materia de ordenación del territorio facilitará gratuitamente a dichos organismos la cartografía oficial disponible en formato digital.

4. La consejería competente en materia de ordenación del territorio dará la máxima difusión de la Cartografía Oficial de la Región de Murcia, poniéndola a disposición de los distintos departamentos regionales, de la Administración central y de los ayuntamientos, así como del público en general, potenciando su difusión a través de tecnologías digitales. A tal efecto, se incorporará al Sistema Territorial de Referencia.

5. La Información Geográfica de Referencia de la Región de Murcia estará integrada por sus redes geodésicas y de nivelación, la toponimia oficial recogida en el Nomenclátor Geográfico de la Región de Murcia, las delimitaciones territoriales de su competencia, la situación geográfica de las entidades locales contenidas en el Registro de Entidades Locales, los datos altimétricos producidos, las instalaciones y redes e infraestructuras del transporte de competencia regional, la hidrografía y la descripción de la superficie territorial y de la zona marítima próxima de la Región de Murcia.

6. La Información Geográfica de Referencia y los datos temáticos fundamentales, al menos, estarán accesibles a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia, así como a través del geoportal IDEE de acceso a la Infraestructura Nacional de Información Geográfica. A tal efecto, la Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia se integra como nodo regional en la Infraestructura Nacional de Información Geográfica, a los efectos de compartir mediante procedimientos estandarizados e interoperables la información geográfica disponible.

7. Los aspectos comprendidos en los apartados anteriores podrán ser objeto de desarrollo reglamentario, de la misma forma se regulará el procedimiento para la obtención de los productos cartográficos.

Artículo 41. *Registro Regional de Cartografía.*

1. El Registro Regional de Cartografía es el órgano administrativo adscrito a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que garantiza la fiabilidad e interoperabilidad de los datos geográficos oficiales de la Región de Murcia. Tiene carácter público y su información estará disponible a través del geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Región de Murcia.

2. La cartografía oficial de la Región de Murcia, ya sea básica, tanto topográfica como náutica, o derivada, así como, en su caso, la cartografía temática producida en desarrollo del Plan Cartográfico Regional y Programas de Producción Cartográfica, en su caso, que cumpla las condiciones establecidas en las normas que regulan el sistema cartográfico nacional, se inscribirá en el Registro Regional de Cartografía, el cual se conectará telemáticamente con el Registro Central de Cartografía, y sus metadatos estarán disponibles a través del catálogo del geoportal de la Infraestructura Nacional de Información Geográfica.

La inscripción en el Registro Regional de Cartografía causará los mismos efectos jurídicos que la inscripción directa en el Registro Central de Cartografía.

3. Las delimitaciones territoriales establecidas oficialmente por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se inscribirán en el Registro Regional de Cartografía, remitiéndose telemáticamente al Registro Central de Cartografía. Del mismo modo, la toponimia oficial recogida en el Nomenclátor Geográfico de la Región de Murcia se incluirá de oficio en el Nomenclátor Geográfico Nacional.

4. Asimismo, podrán inscribirse los productos o servicios cartográficos realizados por personas físicas o jurídicas privadas para sus propios fines, siempre que satisfagan los criterios técnicos de homologación que determine el Consejo Superior Geográfico.

5. Los procedimientos de inscripción de cartografía y sus efectos serán los regulados en la normativa vigente.

Artículo 42. *Plan Cartográfico Regional y Programas de Producción Cartográfica.*

1. El Plan Cartográfico Regional es el instrumento de planificación de la producción cartográfica oficial de la Región de Murcia. No podrá contener previsiones de nueva ejecución de cartografía que figure ya inscrita en los registros central y regional de cartografía, salvo las de revisión o actualización de la misma. Su formulación se realizará en coordinación con el Plan Nacional de Cartografía, a través de la representación que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ostenta en el Consejo Superior Geográfico.

2. La elaboración del Plan Cartográfico Regional corresponde a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y su aprobación al Consejo de Gobierno, previo informe del Consejo Superior Geográfico, oído el Consejo Asesor de Política Territorial.

3. El Plan Cartográfico Regional tendrá una vigencia cuatrienal, aunque podrá ser revisado cuando las circunstancias lo aconsejen.

4. El Plan Cartográfico Regional podrá desarrollarse mediante Programas de Producción Cartográfica anuales, que establecerán para cada período las prioridades de actuación en materia de producción cartográfica, dentro de las disponibilidades presupuestarias.

5. Tanto el Plan Cartográfico Regional como los Programas de Producción Cartográfica, en su caso, se formularán aprobarán y ejecutarán de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente a tal efecto.

Sección 3.ª *Estudio de Impacto Territorial*

Artículo 43. *Definición.*

1. El Estudio de Impacto Territorial es un documento técnico complementario de los instrumentos de ordenación territorial y de los de planeamiento para los que así se prevea en esta ley.

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

- a) La población y su situación socioeconómica.
- b) El medio ambiente y los recursos naturales.
- c) El sistema de núcleos de población y localización de actividades económicas.
- d) Las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.
- e) El patrimonio cultural.

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

Artículo 44. *Contenido.*

El Estudio de Impacto Territorial contendrá, en función de su objeto y con el alcance necesario, los siguientes extremos:

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

b) Impacto sobre el medio físico, el patrimonio histórico y el paisaje, y el conjunto de bienes o servicios susceptibles de satisfacer las necesidades de la población organizada en núcleos, ya sea urbanos o en medio rural.

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

d) Criterios y objetivos para la correcta implantación territorial.

Sección 4.ª Estudios de paisaje

Artículo 45. Objeto.

1. Los estudios de paisaje, en coherencia con lo establecido en el Convenio Europeo del Paisaje, tendrán por objeto el análisis y la evaluación del impacto que sobre el paisaje podría tener una actuación, actividad o uso concreto sobre el territorio, y las medidas a adoptar para su correcta integración, y deberán realizarse en aquellos supuestos que así se prevean expresamente en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos.

2. Dichos estudios formarán parte inseparable del proyecto o instrumento que corresponda.

Artículo 46. Contenido.

Los estudios de paisaje deberán realizarse por técnico competente y ajustarse, en función de su objeto, al siguiente contenido:

a) Definición y descripción del entorno paisajístico afectado. Análisis de la visibilidad y de los principales elementos constituyentes del paisaje tales como relieve, vegetación, infraestructuras y asentamientos residenciales y productivos. Evaluación de su calidad y fragilidad.

b) Análisis del carácter del lugar o identidad del paisaje, atendiendo a posibles valores específicos de todo tipo, naturales, culturales, sociales y económicos.

c) Características relevantes de la actuación por su incidencia en el paisaje tales como morfología, color, textura, contraste o integración con el entorno.

d) Análisis de los efectos, tanto positivos como negativos, que la actuación va a tener sobre el paisaje. Impactos potenciales, análisis de alternativas, justificación paisajística de la solución adoptada.

e) Adopción de medidas correctoras, en su caso. Definición, concreción y coherencia paisajística de las mismas.

Artículo 47. Documentación.

El contenido de los estudios de paisaje será fundamentalmente gráfico. Su documentación será la necesaria para permitir evaluar con la suficiente precisión la incidencia que sobre el paisaje tendrá la actuación propuesta, incluyendo:

a) Plano de situación y emplazamiento. La cartografía digital utilizada será la cartografía Básica Regional realizada con una precisión mínima equivalente a la escala 1:5.000.

b) Expresión gráfica de los puntos desde los cuales se percibe el paisaje y representación fotográfica del mismo desde dichos puntos.

c) Presentación planimétrica y a escala de la actuación y, en su caso, de las medidas correctoras propuestas.

d) Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de integración de la actuación de que se trate en el paisaje, utilizando la información relativa a la calidad y fragilidad de las unidades de paisaje contenidas en el Sistema Territorial de Referencia.

TÍTULO III

Ordenación del litoral

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 48. *Concepto y ámbito de aplicación.*

1. La ordenación del litoral se refiere específicamente a la parte terrestre del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus zonas contiguas, así como la regulación de su régimen de usos y de las obras de utilidad pública que se deriven de los mismos, con la finalidad de proporcionar una respuesta integrada para la planificación y gestión del litoral, desarrollándose de forma coordinada con la planificación espacial marítima y los instrumentos de ordenación territorial.

2. El ámbito de aplicación a que se refiere dicha ordenación del litoral está configurado por la zona costera de los municipios litorales de la Región de Murcia.

Artículo 49. *Instrumentos.*

Se establecen como instrumentos de ordenación del litoral los Planes de Ordenación de Playas.

Artículo 50. *Ejecutividad y efectos.*

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

2. La Administración regional adoptará las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de información pública u otros trámites cualificados del procedimiento y del contenido de los instrumentos de ordenación del litoral, mediante su publicación en el geoportal del Sistema Territorial de Referencia.

CAPÍTULO II

Planes de Ordenación de Playas

Artículo 51. *Fines y objetivos.*

Los Planes de Ordenación de Playas tienen por finalidad la ordenación de las mismas en orden a su homogeneización, compatibilización de usos, mejora de infraestructuras, establecimiento de paseos y sendas marítimas, accesos, aparcamientos y puntos de entrada y salida de embarcaciones.

Artículo 52. *Contenido y documentación.*

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

- Delimitación del área de ordenación.
- Zonificación de la playa.
- Asignación pormenorizada de usos.
- Señalamiento de reservas para dotaciones y servicios capaces de garantizar la higiene, seguridad, salvamento y asistencia sanitaria para los usuarios de la playa respectiva, así como equipamientos públicos de libre uso.
- Emplazamientos necesarios reservados para instalaciones y servicios suficientes que permitan garantizar la confortabilidad de los usuarios de la playa, como equipamientos de tipo asistencial y social, científico y cultural, hostelero, escuelas de vela y otros de esa naturaleza permitidos en las distintas zonas del área de ordenación.

- Determinación del trazado y características de la red de paseos, sendas y accesos a la playa, peatonales y rodados, y de las reservas de terrenos para aparcamientos públicos.
- Trazados y principales características de las redes de infraestructura y sus conexiones a las redes que prestan su servicio a las playas.
- Ordenación de las zonas de baños para su balizamiento provisional y permanente, así como zonas reservadas para el lanzamiento y varada de embarcaciones.

2. Los Planes de Ordenación de Playas contendrán la documentación necesaria para definir su contenido, que se concretará en los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de información y de ordenación.
- c) Normas y ordenanzas reguladoras.

Artículo 53. *Elaboración y competencia.*

1. La elaboración de los Planes de Ordenación de Playa podrá corresponder al ayuntamiento donde se ubique la playa a ordenar, siempre que la consejería lo autorice o a la consejería competente en materia de ordenación del litoral. En los Planes de Ordenación de Playa que afecten a más de un municipio, la competencia corresponderá a la consejería.

- 2. La aprobación inicial corresponde al director general competente en materia de litoral.
- 3. La aprobación definitiva corresponde al consejero competente en la materia.

CAPÍTULO III

Régimen de autorizaciones y sanciones

Artículo 54. *Competencia y procedimiento.*

1. Corresponde al director general competente en materia de ordenación del litoral autorizar los usos e instalaciones en la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo dispuesto en la legislación de costas.

2. Asimismo, corresponde al director general competente emitir informe en los procedimientos de deslinde, concesiones y demás supuestos previstos en la legislación de costas que atañan a la ordenación del litoral, así como recabar de otras consejerías competentes en materias concurrentes y a los ayuntamientos afectados la información precisa para el ejercicio de esta función.

3. El procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de usos en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre se establecerá por orden del consejero competente en la materia atendiendo al principio de máxima eficacia y celeridad.

Artículo 55. *Régimen de infracciones y sanciones.*

1. El régimen de infracciones y sanciones será el previsto en la legislación de costas.

2. El procedimiento para sancionar las infracciones en zona de servidumbre de protección se iniciará de oficio, por acuerdo de la consejería competente en materia de ordenación del litoral, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia. El procedimiento sancionador, respetando la legalidad vigente, se ajustará a lo previsto en dicha legislación, estableciéndose mediante orden del consejero competente en la materia la acomodación de dicho procedimiento al régimen organizativo de la Comunidad Autónoma.

3. La imposición de sanciones, a consecuencia de los procedimientos que se tramiten, corresponderá a los siguientes órganos:

- a) Al director general competente por razón de la materia, hasta 300.000 euros.
- b) Al consejero competente por razón de la materia, hasta 1.200.000 euros.
- c) Al Consejo de Gobierno, las sanciones que sobrepasen 1.200.000 euros.

CAPÍTULO IV

Proyectos y ejecución de obras

Artículo 56. *Elaboración de los proyectos.*

Para que el órgano competente en materia de ordenación del litoral resuelva sobre la ocupación o utilización de terrenos para la realización de obras de utilidad pública, se formulará el correspondiente proyecto básico o de ejecución, en el que se fijarán las características de las instalaciones y obras, la extensión de las zonas a ocupar o utilizar y las demás especificaciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 57. *Tramitación de los proyectos.*

1. Para la tramitación de proyectos, se establece un trámite de información pública por plazo de un mes y audiencia, por idéntico plazo, a las consejerías, organismos y demás Administraciones públicas que se determinen. Si, como consecuencia de las alegaciones formuladas en dicho trámite, se introdujeran modificaciones sustanciales en el proyecto, se abrirá un nuevo período de información pública.

2. Cuando se trate de llevar a cabo proyectos y obras no incluidos en el planeamiento urbanístico vigente de los núcleos de población a los que afecten, la consejería competente en materia de ordenación del litoral deberá remitir el proyecto correspondiente a las corporaciones locales afectadas, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si dicha documentación es adecuada para el interés general y para los intereses de las localidades a que afecta el mismo. Transcurrido dicho plazo y un mes más sin que dichas corporaciones informen al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada.

3. En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, el expediente será elevado al Consejo de Gobierno, que decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado, que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

Artículo 58. *Aprobación de los proyectos.*

1. La aprobación de los citados proyectos implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes a los fines de expropiación y de ocupación temporal.

2. La declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente.

TÍTULO IV

Estrategias territoriales y agenda del paisaje

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 59. *Concepto.*

Las estrategias territoriales tienen por objeto la gestión integral del territorio desde una perspectiva amplia y global que tome en cuenta la interdependencia y diversidad de los sistemas territoriales y naturales, las actividades humanas y la percepción del entorno, estableciendo políticas de protección, regulación y gestión, mediante procesos participativos y de coordinación de todos los agentes sociales e institucionales para lograr sus objetivos específicos.

Artículo 60. Objeto.

Sin perjuicio de que puedan establecerse cualquier otra estrategia, se definen las siguientes estrategias territoriales:

- a) Estrategia del Paisaje
- b) Estrategia de Gestión Integrada de Zonas Costeras

Artículo 61. Ejecutividad y efectos.

1. Las estrategias territoriales comprometerán a todas las administraciones públicas y a los particulares, en los términos establecidos en los mismos, prevaleciendo sobre los planes urbanísticos municipales que, en caso de contradicción, deberán adaptarse en plazo y contenido a lo dispuesto en aquellos.

2. La Administración regional adoptará las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de información pública u otros trámites cualificados del procedimiento y del contenido de las estrategias, mediante su publicación en el geoportal del Sistema Territorial de Referencia.

CAPÍTULO II

Agenda de Paisaje de la Región de Murcia

Artículo 62. Objetivo.

La agenda del paisaje de la Región de Murcia tiene como objetivo reconocer el paisaje como expresión de la diversidad del patrimonio común cultural, residencial, industrial y natural, aplicar políticas de protección, gestión y ordenación de paisaje, establecer procedimientos de participación pública, e integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística.» expresión de la diversidad del patrimonio común cultural, residencial, industrial y natural, aplicar políticas de protección, gestión y ordenación de paisaje, establecer procedimientos de participación pública, e integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 63. Instrumentos.

Se establecen los siguientes instrumentos para el desarrollo de la agenda del paisaje de la Región de Murcia:

1. Catálogos de paisaje
2. Estrategias regionales, geográficas o sectoriales del paisaje

Artículo 64. Catálogos de paisaje.

1. Los catálogos de paisaje se constituyen como los documentos de referencia tanto para la elaboración de Estrategias de Paisaje como para la redacción de Estudios de Paisaje. Delimitarán e identificarán los paisajes por sus características y valores diferenciales.

2. Los catálogos de paisaje incluirán:

- a) La identificación de los diferentes paisajes existentes delimitados mediante Unidades Homogéneas de Paisaje.
- b) La caracterización de cada una de las Unidades Homogéneas de Paisaje en base a sus cualidades intrínsecas, visuales y/o sensoriales.
- c) El análisis de las dinámicas actuales del paisaje.
- d) La valoración de su calidad y fragilidad.
- e) Los objetivos de calidad paisajística, cuya consecución se procurará mediante la elaboración de Estrategias de Paisaje, y serán tomados en consideración en la elaboración de los Estudios de Paisaje.
- f) Los Indicadores de seguimiento.

3. Por su especial calidad, fragilidad o dinámica, los catálogos del paisaje podrán identificar determinadas zonas geográficas como "Paisajes de Interés Regional". El

seguimiento de la evolución de las distintas áreas permitiría la adhesión futura de nuevos paisajes.

4. Corresponde a la consejería competente en materia de ordenación del territorio la elaboración de los catálogos del paisaje. Una vez finalizado el proceso de elaboración, el consejero competente en materia de ordenación del territorio, a propuesta del director general competente en materia de ordenación del territorio, podrá ordenar su publicación, estableciendo un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.

5. A la vista del resultado de la información pública, el consejero competente en materia de ordenación del territorio a propuesta del director general competente en materia de ordenación del territorio, aprobará el catálogo del paisaje en su redacción definitiva.

Artículo 65. Estrategias de Paisaje.

Las estrategias de paisaje son los instrumentos que definirán las medidas y acciones necesarias, así como su implementación, para la consecución de los objetivos de calidad paisajística, definidos en un catálogo elaborado previamente o que emanen de la propia estrategia.

El ámbito de las Estrategias de Paisaje podrá ser tanto territorial como sectorial.

1. Las estrategias de paisaje incluirán:

- a) Justificación de su ámbito de aplicación.
- b) Memoria justificativa que incluya la caracterización del ámbito geográfico o sectorial; identificación, análisis y diagnóstico del paisaje, objetivos de calidad paisajística e indicadores de seguimiento, que deberán ser integrados en el Sistema Territorial de Referencia.
- c) Protocolos para la adecuada coordinación administrativa entre todas las autoridades públicas, que regule la redacción, implantación y seguimiento de la estrategia.
- d) Programa de medidas, con la adecuada coordinación interadministrativa, tanto en la gestión como en la evaluación y tramitación de los planes, proyectos o programas.
- e) Programa de financiación. Cuando las estrategias contengan medidas constituidas por actuaciones concretas y cuantificables, se incluirá programa de financiación que contendrá la valoración económica de las medidas propuestas.
- f) Normas y recomendaciones para la definición de los planes urbanísticos y sectoriales encaminadas a integrar en ellos los objetivos de calidad paisajística definidos.

2. La elaboración de las Estrategias de Paisaje corresponde a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, en coordinación con los restantes departamentos de la Administración Regional y de otras Administraciones públicas interesadas.

3. La aprobación inicial y definitiva corresponde en todo caso al consejero competente en materia de ordenación del territorio a propuesta del director general competente en la materia. Con carácter previo a la aprobación definitiva informará el Consejo Asesor de Política Territorial.

CAPÍTULO III

Estrategia de gestión integrada de zonas costeras

Artículo 66. Fines y objetivos.

La gestión integrada de las zonas costeras se llevará a cabo sobre la base de:

- a) Una perspectiva amplia y global, que tome en cuenta la interdependencia y disparidad de los sistemas naturales y las actividades humanas que tengan incidencias en las zonas costeras, y a largo plazo que tenga en cuenta el principio de cautela y las necesidades de las generaciones actuales y futuras.
- b) Una gestión modulada en un proceso gradual que facilite las adaptaciones según surjan problemas y evolucionen los conocimientos.
- c) Las características locales y la gran diversidad de las zonas costeras.
- d) Un trabajo en sintonía con los procesos naturales y que respete la capacidad de carga de los ecosistemas.

- e) La participación de todas las partes interesadas.
- f) El apoyo y la participación de todas las instancias administrativas competentes.
- g) El recurso a una combinación de instrumentos destinados a facilitar la coherencia entre los objetivos de la política sectorial y entre la ordenación y la gestión.

Artículo 67. Contenido y documentación.

1. La Estrategia de Gestión Integrada de Zonas Costeras, que podrá desarrollarse como estrategias parciales, contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) Ámbito de aplicación geográfica.
- b) Inventario de legislaciones aplicables, planes y programas aprobados y en tramitación, agentes e instituciones implicadas.
- c) Identificación y análisis de temas clave, problemas y riesgos, deficiencias en el marco normativo e institucional.
- d) Definición de planes, proyectos y programas que permitan solventar los problemas y riesgos detectados, indicadores de seguimiento y organismos responsables de su mantenimiento.
- e) Propuesta de modificación o adaptación de instrumentos legales que establezcan entidades o cuadros de mando y procedimientos que permitan la tramitación de los planes, proyectos y programas y el seguimiento de los mismos.
- f) Determinación de los sistemas de financiación.

2. Las Estrategias de Gestión Integrada de Zonas Costeras contendrán la documentación necesaria para definir su contenido, que se concretará en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa que incluya la caracterización del ámbito geográfico; identificación y análisis de temas clave e indicadores de seguimiento, que deberán ser integrados en el Sistema Territorial de Referencia.
- b) Protocolos o convenios para la adecuada coordinación administrativa entre todas las autoridades públicas a escala nacional, regional y local, que regule la redacción, implantación y seguimiento de la estrategia.
- c) Programa de medidas, con la adecuada coordinación interadministrativa, tanto en la gestión como en la evaluación y tramitación de los planes, proyectos o programas.
- d) Programa de financiación, que contendrá la valoración económica de las medidas propuestas, fuentes de financiación y planificación temporal.

Artículo 68. Elaboración y competencia.

La elaboración de las Estrategias de Gestión Integrada de Zonas Costeras corresponde a la consejería en la que radiquen las competencias de la materia de ordenación del litoral, en coordinación con la consejería competente en materia de ordenación del territorio y con los restantes departamentos de la Administración regional y con otras Administraciones públicas interesadas.

La aprobación inicial corresponde al consejero competente en materia de ordenación del territorio.

La aprobación definitiva corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero competente en ordenación del territorio, oído el Consejo Asesor de Política Territorial.

TÍTULO V

Tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio, planes de ordenación de playas y estrategias territoriales

Artículo 69. Disposiciones generales.

1. Los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de playas y las estrategias territoriales se tramitarán y aprobarán de acuerdo con las disposiciones previstas en este título y en la legislación ambiental vigente.

2. **(Suprimido).**

3. (Suprimido).

4. La información pública de los instrumentos se realizará mediante la publicación de los anuncios en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del órgano que la haya acordado. Dicho anuncio deberá contener una dirección electrónica en la que se pueda consultar el contenido íntegro del plan.

El contenido íntegro del instrumento se publicará para su consulta en el geoportal del Sistema Territorial de Referencia de la Región de Murcia.

5. El órgano competente para acordar la aprobación provisional será el mismo que el competente para la aprobación inicial.

Artículo 70. Tramitación de los instrumentos.

1. Cuando los trabajos de elaboración hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un avance con los criterios, objetivos y soluciones generales, la dirección general competente en materia de ordenación del territorio lo someterá a información pública durante un mes para la presentación de alternativas y sugerencias.

Junto con el avance se formulará y expondrá al público la documentación necesaria para iniciar el trámite ambiental.

Simultáneamente, se realizará el trámite de consultas previsto en la legislación ambiental y se solicitarán los informes que, de acuerdo con lo establecido en la legislación, procedan.

A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, la dirección general competente en materia de ordenación del territorio dispondrá lo conveniente para la elaboración del plan.

2. Terminada la fase de elaboración del instrumento, el consejero competente en materia de ordenación del territorio, a propuesta del director general competente en materia de ordenación del territorio, podrá acordar la aprobación inicial que contendrá el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos. La anterior documentación se someterá a un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.

Simultáneamente se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos afectados.

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

3. A la vista del resultado de la información pública y de las consultas y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el consejero competente en materia de ordenación del territorio, previo informe del Consejo Asesor de Política Territorial y a propuesta del director general competente en materia de ordenación del territorio, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren, que podrán afectar también al estudio ambiental estratégico.

4. El instrumento aprobado provisionalmente y el estudio ambiental estratégico se remitirán al órgano ambiental para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

5. Las modificaciones realizadas en el documento aprobado provisionalmente serán sometidas a un nuevo trámite de información pública si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial respecto al instrumento aprobado inicialmente.

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

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

7. Cumplidos estos trámites, el Consejo de Gobierno, mediante decreto y a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio, resolverá definitivamente sobre el instrumento.

8. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los instrumentos de ordenación territorial y estrategias territoriales, que conforme a esta ley y a la ley ambiental, estén

sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, el trámite de información pública será de un mes y no será preciso llevar a cabo las consultas a la aprobación inicial.

A la vista del resultado de la información pública y de las consultas efectuadas, previo informe de las alegaciones presentadas, y previo informe del Consejo Asesor de Política Territorial, el consejero competente en materia de ordenación del territorio, a propuesta del Director General competente en materia de ordenación del territorio, podrá acordar la aprobación definitiva, siempre y cuando las modificaciones realizadas al documento inicial no supongan cambios sustanciales.

En el caso de que las modificaciones fueran sustanciales, será necesaria la aprobación provisional del documento y su sometimiento a nuevo trámite de información pública, continuándose el procedimiento conforme a los apartados anteriores.»

Artículo 71. Planes de ordenación de playas y modificaciones de los instrumentos.

1. Los planes de ordenación de playas y las modificaciones de los instrumentos previstos en este título se sujetarán al mismo procedimiento y documentación enunciados anteriormente para la tramitación del instrumento.

La aprobación inicial de la modificación de un instrumento de ordenación territorial podrá implicar, caso de que así se acuerde, la suspensión en la vigencia del instrumento modificado en aquellos aspectos que entren en contradicción con el mismo. Dicha suspensión podrá llevarse a cabo una vez realizada la citada aprobación inicial mediante orden del consejero competente en Ordenación Territorial. La duración de dicha suspensión deberá acordarse de manera expresa teniendo una duración máxima de un año, prorrogable por otro año adicional.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los casos en que el trámite ambiental hubiera finalizado con el pronunciamiento de que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, la tramitación continuará cumpliendo las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se someterá a información pública de un mes y no será necesario llevar a cabo el trámite de consultas.

b) No será necesaria la aprobación provisional.

Artículo 72. Publicación de la aprobación definitiva de los instrumentos.

1. La aprobación definitiva de los instrumentos se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del órgano que los haya aprobado.

2. El anuncio de aprobación definitiva deberá contener el siguiente contenido:

a) La resolución que aprueba definitivamente el instrumento.

b) Un extracto que incluya aspectos ambientales previstos en su legislación específica.

c) La normativa del instrumento.

d) Una dirección electrónica en la que se pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

Artículo 73. Vigencia.

Los instrumentos de ordenación del territorio tendrán vigencia indefinida, salvo que expresamente se especifique un plazo o las circunstancias para su revisión.

TÍTULO VI

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 74. *Función social de la propiedad.*

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

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

Artículo 75. *Utilización del suelo conforme a la ordenación urbanística.*

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

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

Artículo 76. *Indemnización por la ordenación.*

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

Artículo 77. *Reparto equitativo de beneficios y cargas.*

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

Artículo 78. *Participación de la comunidad en las plusvalías.*

1. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se producirá en los términos fijados por esta ley, mediante la cesión al ayuntamiento del suelo, libre de cargas de urbanización, en que se localice el porcentaje de aprovechamiento que corresponda según lo dispuesto en esta ley o por su remisión en el planeamiento, para cada clase y categoría de suelo, con destino a patrimonio público de suelo

2. La cesión de suelo no destinado a vivienda de protección pública se podrá sustituir, por mutuo acuerdo, por su valor equivalente establecido en la legislación vigente, con destino a las finalidades propias del patrimonio público de suelo.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 79. *Clases de suelo.*

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

2. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán o no ser objeto de clasificación sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención. Tal adscripción no prejuzgará, en ningún caso, el régimen de usos que corresponda a los sistemas generales de espacios libres que se califiquen por sus valores

naturales y paisajísticos, que serán los previstos por su legislación sectorial protectora o por el propio planeamiento.

Artículo 80. Suelo urbano.

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

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

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

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores o unidades de actuación completas que sean urbanizadas en ejecución del planeamiento, desde el momento de la terminación y recepción de las obras, conforme a lo establecido en la legislación estatal.

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

Artículo 81. Categorías del suelo urbano.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos que, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal, están en situación de suelo urbanizado.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como unidad de actuación para su urbanización, mediante la ejecución de un proyecto de urbanización y la redistribución equitativa de beneficios y cargas.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, en el suelo urbano consolidado podrán delimitarse unidades de actuación para llevar a cabo actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y actuaciones de dotación, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal.

4. Tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos, incluidos los de la huerta tradicional de la Región de Murcia, que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

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

Artículo 82. Solar.

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

1. Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten y que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el planeamiento o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.

2. Si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, bastará que estén consolidados de hecho, conforme a lo que se establece en el artículo anterior, sin perjuicio de que el planeamiento pueda establecer requisitos específicos para dotarlos de servicios adecuados.

Artículo 83. Suelo no urbanizable.

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general así clasifique en alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección específica. Aquel que debe preservarse del proceso urbanizador, por estar sujeto a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial específica, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales o tecnológicos acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento. Justificado por sus valores de carácter agrícola, incluso las huertas tradicionales, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

c) Suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística. Justificado como tal por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

Se incluirán en esta categoría los terrenos que no resulten necesarios o idóneos para su transformación urbanística.

2. (Derogado).

Artículo 84. Suelo urbanizable.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos aptos para su transformación urbanística que sean precisos para atender las necesidades que lo justifiquen, a corto, medio o largo plazo.

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

3. Tendrá la condición de suelo urbanizable sectorizado el que así se delimite para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del planeamiento urbanístico, determinando su ejecución.

4. El resto de suelo urbanizable tendrá la condición de urbanizable sin sectorizar, si bien una vez aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo, pasará a tener la condición de sectorizado.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano

Artículo 85. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

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

2. En la categoría de suelo urbano consolidado, los propietarios tienen adquirido el derecho a la totalidad del aprovechamiento establecido por el planeamiento.

Artículo 86. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

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

2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento. Si este conllevara incremento de aprovechamiento, que no se justifique necesario para garantizar su viabilidad, se cederá además el suelo necesario para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

3. En actuaciones de dotación que no requieren reforma o renovación de su urbanización, aunque puedan conllevar ciertas obras complementarias, será obligatoria la cesión de suelo para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

Artículo 87. *Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.*

Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en cada unidad de actuación deberán, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal:

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

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a la unidad de actuación.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local o establecidos por el planeamiento.

d) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.

Para ambos supuestos, la cesión podrá reducirse a la mitad en aquellos casos en que el planeamiento general así lo prevea y siempre que se justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

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

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

g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras o instalaciones que no puedan conservarse.

i) Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación, con destino a vivienda de protección pública, que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.

Artículo 88. *Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial.*

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

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

Artículo 89. *Régimen general de edificación y usos en suelo urbano.*

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

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

3. Podrán admitirse usos y obras provisionales, con las condiciones y requisitos establecidos en esta ley, siempre que no se incumplan los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización o edificación.

4. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, solo podrán admitirse los usos y obras provisionales.

Artículo 90. *Régimen especial de edificación y usos en suelo urbano de núcleo rural.*

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo solo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen. No obstante, podrán admitirse también los usos y obras provisionales.

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

Artículo 91. *Régimen especial de edificación y usos en suelo urbano especial.*

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

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 92. *Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable.*

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, para un aprovechamiento racional de los recursos, conforme a la legislación estatal y siempre que no suponga su transformación urbanística.

Artículo 93. *Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.*

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

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

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

Artículo 94. *Régimen excepcional de edificación y usos en suelo no urbanizable de protección específica.*

1. En esta categoría de suelo solo podrán admitirse los usos, instalaciones o edificaciones que resulten conformes con los instrumentos de ordenación territorial,

instrumentos específicos de protección y con su legislación sectorial específica. Si se hubiera iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento correspondiente, deberá aplicarse el régimen de protección cautelar establecido, en su caso, en la legislación específica.

2. En defecto de instrumentos de ordenación territorial o de protección específica, podrán autorizarse excepcionalmente por la Administración regional los usos, instalaciones y edificaciones que se consideren de interés público, así como, por la administración competente, los usos e instalaciones provisionales, con las condiciones y requisitos establecidos en esta ley.

3. En todo caso, será preceptivo el informe favorable de la Administración sectorial competente por razón de la materia.

Artículo 95. *Régimen de edificación y usos en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano.*

1. Se autorizarán, mediante el título habilitante correspondiente, los usos y construcciones permitidos por el Plan General, propios de cada zona y ligados a la actividad productiva, a los que se refiere el apartado 3 del artículo 101, así como, excepcionalmente, los usos e instalaciones provisionales previstos en esta ley.

Para autorizar el uso de vivienda unifamiliar ligado a la actividad productiva de la explotación, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados en el suelo protegido.

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

2. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional actuaciones específicas de interés público, a las que se refiere el apartado 4 del artículo 101, con las condiciones establecidas en el artículo 102, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y las razones de su excepcionalidad y su interés público en relación con los valores señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento y su inserción en el territorio mediante estudio de paisaje.

3. En los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, solo se admitirán los usos e instalaciones provisionales, conforme a lo dispuesto en el apartado 1. Aquellos suelos que no resulten afectados una vez ejecutados los sistemas generales, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

CAPÍTULO V

Régimen del suelo urbanizable

Sección 1.ª Derechos y deberes

Artículo 96. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rural de los mismos, según el régimen transitorio establecido en esta ley y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al ayuntamiento, por los promotores que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

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

Artículo 97. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

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

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

3. En suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se deberá recabar del ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial.

Artículo 98. *Deberes vinculados a la transformación urbanística.*

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:

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

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

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

d) Ceder los terrenos en que se localice el diez por ciento del aprovechamiento del sector. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.

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

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

g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

i) Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.

Artículo 99. *Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado.*

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

Se podrán autorizar las edificaciones aisladas destinadas a industrias, hoteleras en todas sus categorías, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, con carácter previo a su gestión, siempre que se cumplan las determinaciones urbanísticas contempladas en el planeamiento aprobado y las garantías que se establecen en esta ley. Este régimen quedará suspendido cuando se alcance el treinta por ciento del aprovechamiento del sector o de su superficie, computando la superficie total ocupada por las actuaciones.

Sección 2.ª Régimen transitorio de edificación y uso

Artículo 100. *Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.*

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

2. No obstante, cuando el Plan General establezca una pre ordenación básica del sector o se haya aprobado inicialmente el planeamiento de desarrollo, se admitirán edificaciones aisladas destinadas a industrias, hoteleras en todas sus categorías, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento y las garantías que se establecen en esta ley.

3. Igualmente podrán autorizarse las edificaciones a las que se refiere el párrafo anterior, cuando se haya aprobado inicialmente una modificación del planeamiento de desarrollo vigente, de conformidad con sus condiciones, siempre que no perjudiquen los derechos urbanísticos de los propietarios del sector, previa audiencia a los mismos y con las garantías que se establecen en esta Ley.

4. Las autorizaciones contempladas en este artículo se otorgarán condicionadas al efectivo cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que se contengan en la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. Igualmente en ningún caso se podrá superar el aprovechamiento resultante del sector referido a la superficie de la actuación.

El autorizado no tendrá derecho a indemnización alguna si tuviere que adaptar la edificación por la entrada en vigor de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

5. Este régimen transitorio quedará suspendido cuando se alcance el treinta por ciento del aprovechamiento del sector o de su superficie, computando la superficie total ocupada por las actuaciones.

Artículo 101. *Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar.*

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

Una vez aprobado inicialmente el planeamiento de desarrollo se admitirá el régimen transitorio establecido en el artículo 100 con las condiciones del mismo.

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

3. Se autorizarán, mediante el título habilitante correspondiente y con las limitaciones establecidas en la presente ley, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

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

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

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

d) Vivienda ligada a las actividades anteriores.

e) Instalaciones de producción de energía renovable, las cuales no se considerarán como uso industrial sino como infraestructuras energéticas.

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

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio deberá suspenderse por el ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación determinadas conforme a indicadores objetivos fijados en el Plan General.

Artículo 102. *Condiciones particulares de los usos permitidos en suelo urbanizable sin sectorizar.*

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

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

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

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

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

4. El título habilitante correspondiente se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas por las autorizaciones sectoriales pertinentes.

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

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

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

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, necesarias para la explotación del servicio público, tales como áreas de descanso, estacionamiento, servicios de urgencia, pesaje, paradas de autobuses e instalaciones complementarias y afines, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía.

2. Se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de instalaciones de servicios para los usuarios de las carreteras, tales como estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial. No se incluirá en este supuesto las instalaciones que incluyan alguno de los usos excepcionales señaladas en el apartado 4 del artículo 101.

d) Vivienda ligada a las actividades anteriores.

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

2. En suelo urbanizable especial la parcela mínima podrá ser de 2.500 metros cuadrados si la finca hubiera surgido en escritura pública anterior al 17 de junio de 2001. También podrá

formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras colindantes en que concurra el mismo requisito.

3. A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

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

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

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

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

Artículo 103. *Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar.*

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente, debiendo resolver a su costa las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

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

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería, y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en esta ley.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular y aprobar un Plan Especial y las exigencias que se consideren oportunas para garantizar su adecuada inserción territorial.

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

Artículo 104. *Procedimiento de autorización excepcional.*

Corresponde al consejero competente en materia de urbanismo la autorización de los usos y edificaciones excepcionales por razones de interés público previstos en este título, conforme al siguiente procedimiento:

1.º La tramitación se iniciará en el ayuntamiento correspondiente, con la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.

2.º El ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes necesarios para su justificación.

3.º Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

4.º La autorización por interés público de usos y edificaciones en suelo no urbanizable estará gravada con un canon por uso excepcional en cuantía del 1% del presupuesto de ejecución material, excepto aquellos supuestos de titularidad o utilidad pública declarada.

CAPÍTULO VI
Parcelaciones

Artículo 105. *Parcelaciones.*

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

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en esta ley, excepto que traigan causa de un expediente de expropiación forzosa o estén amparadas en un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

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

Artículo 106. *Indivisibilidad de las parcelas.*

1. A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

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

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

c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del artículo 108.1 de esta ley.

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

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

Artículo 107. *Régimen de parcelación en suelo no urbanizable.*

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

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

Artículo 108. *Régimen de parcelación en suelo urbanizable.*

1. Hasta tanto se apruebe su ordenación pormenorizada, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

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

2. Aprobada su ordenación pormenorizada, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento.

Artículo 109. *Régimen de parcelación en suelo urbano.*

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

CAPÍTULO VII

Otras disposiciones generales

Artículo 110. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

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

Artículo 111. *Usos y obras provisionales.*

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

2. En suelo no urbanizable solo se autorizarán, los usos provisionales y las instalaciones requeridas para su implantación, pero en ningún caso obras ni construcciones que tengan carácter de edificación.

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

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

Artículo 112. *Régimen de fuera de ordenación o de norma.*

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

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

Entre estos supuestos deberán incluirse en todo caso las edificaciones que impidan la ejecución de los viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento.

3. No podrán realizarse en ellas obras de aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.

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

5. Las edificaciones o instalaciones que incumplan alguna condición normativa pero no sean consideradas fuera de ordenación conforme a lo señalado en los apartados anteriores, serán consideradas fuera de norma, pudiendo admitirse, además de lo señalado en el apartado anterior, mediante el procedimiento que corresponda según la clase de suelo, usos, actividades económicas y obras de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que determinó dicha disconformidad, sin que estas obras incrementen el valor a efectos de expropiación.

TÍTULO VII

Planeamiento urbanístico municipal

CAPÍTULO I

Instrumentos de planeamiento urbanístico e instrumentos complementarios de planeamiento

Sección 1.ª Tipos de planes e instrumentos complementarios

Artículo 113. *Tipos de Planes.*

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

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

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

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

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

4. La ordenación urbanística se complementa con el siguiente instrumento: Estudios de Detalle. Estos podrán elaborarse aunque no estén previstos en el planeamiento jerárquicamente superior.

Sección 2.ª Plan General Municipal de Ordenación

Artículo 114. *Definición.*

1. El Plan General Municipal de Ordenación es el instrumento urbanístico para la ordenación integral del territorio municipal, estableciendo su modelo de desarrollo territorial y urbano sostenible, conforme a los principios legalmente establecidos, mediante la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen urbanístico correspondiente, la determinación de los espacios y elementos de especial protección y los criterios y medidas para el desarrollo y aplicación del plan.

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

Artículo 115. *Objeto.*

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

1. En suelo urbano, definir su ordenación mediante la regulación detallada o remitida a planeamiento de desarrollo, del uso de los terrenos y de la edificación, señalar las actuaciones de reforma o renovación urbana, o dotación que resultaran procedentes en suelo consolidado y las de nueva urbanización en suelo sin consolidar.

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

3. En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y aprovechamientos, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano, así como su régimen transitorio de edificación y uso. El Plan General podrá establecer una preordenación básica del suelo urbanizable sectorizado u ordenar pormenorizadamente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.

4. El Plan deberá establecer los sistemas generales necesarios para estructurar el territorio, estableciendo la adscripción o vinculación que corresponda a las distintas actuaciones y clases de suelo.

Artículo 116. Determinaciones generales.

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

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

– El Sistema General de Comunicaciones comprenderá las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las redes de vías verdes y carriles bici que así se califiquen.

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

– El Sistema General de Espacios Libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con un estándar mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial, referido a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.

Se podrán incluir también en este sistema, que no computarán en el estándar anterior, los espacios que así se califiquen por sus valores naturales y paisajísticos para constituir reservas de suelo protegido de titularidad pública, siempre que se establezcan las medidas adecuadas para su conservación, se justifique su necesidad y se califiquen como preferentes.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable, el estándar mínimo para el sistema general de equipamiento de titularidad pública será de 4 m² por cada 100m² de aprovechamiento residencial, referido a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.

Esta dotación será de 8 m² en municipios de más de 20.000 habitantes y de 13 m² en los de más de 100.000, según conste en el censo en el momento de su aplicación.

b) Clasificación del suelo y su calificación y zonificación, asignando usos, aprovechamientos y categorías, para configurar el modelo territorial, según lo dispuesto en esta ley, cuantificando y justificando su distribución y superficies en función de las

necesidades del municipio, conforme a los criterios básicos establecidos en la legislación estatal.

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

d) Criterios y medidas para el desarrollo y aplicación del plan y de las determinaciones señaladas en esta ley, y en particular:

– Circunstancias que exijan la revisión del planeamiento, estableciendo para ello indicadores objetivos.

– Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta ley.

– Régimen aplicable a las construcciones existentes que resultaren disconformes con el planeamiento urbanístico.

– Reservas de terrenos destinadas a patrimonio público de suelo y delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración.

– El plan señalará el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de modificación.

2. Asimismo, el plan contendrá aquellas otras determinaciones que deba recoger por indicación expresa de la propia ley, en particular los supuestos que requieren Estudio de Impacto Territorial o Estudio de Paisaje, debiendo contener todas las medidas correctoras de prevención y protección del medio ambiente que correspondan.

3. Sin perjuicio de las reservas mínimas establecidas en esta ley, el plan podrá calificar suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico en determinadas áreas, siempre que se justifique su localización por razones de cohesión social y su viabilidad en función de los planes sectoriales de vivienda.

4. También podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento de hasta el veinte por ciento para usos que se propongan opcionalmente como alternativos al residencial no protegido, tales como el destinado a vivienda de protección pública, el hotelero u otros de menor valor lucrativo, siempre que sean compatibles con el residencial, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. Para el uso hotelero la prima dependerá de la categoría del establecimiento, siendo del 20%, 30% y 40% para hoteles de 3, 4 y 5 estrellas respectivamente.

Artículo 117. Determinaciones en suelo urbano.

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

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

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

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

d) Calificación de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, diferenciando las que forman parte del sistema general de espacios libres, en cuantía adecuada para cumplir el estándar global establecido y satisfacer las necesidades de la población.

e) Calificación del suelo necesario para localización de los equipamientos colectivos, distinguiendo los de titularidad pública y privada, tales como sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, sociales, religiosos, deportivos, recreativos u otros análogos, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa, diferenciando los que forman parte del sistema general, en cuantía adecuada para cumplir el estándar global

establecido y satisfacer las necesidades de la población y de conformidad con las previsiones y requisitos de la legislación específica.

f) Delimitación de las unidades de actuación con los criterios señalados en esta ley, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas, así como aquellas unidades de actuación que tengan por objeto las operaciones de reforma y renovación urbana. En las unidades de actuación se expresará y justificará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de lo dispuesto en esta ley, en relación con los apartados siguientes.

g) Cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las unidades de actuación de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos, pudiendo justificarse diferencias de aprovechamiento de hasta un quince por ciento, utilizando como parámetro de referencia el producto del aprovechamiento expresado en m^2/m^2 por el coeficiente de suelo neto edificable de la unidad en m^2/m^2 .

h) Justificación de la reducción de cesión de aprovechamiento que pueda establecerse en las unidades de actuación, en función de las cargas e indemnizaciones que soporten a que se refiere el artículo 87.

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

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

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

l) Introducir parámetros de ecoeficiencia con soluciones para paliar los efectos climatológicos, como:

- Utilización de pavimentos permeables como medida para evitar la impermeabilización de suelos.
- Resolución de la evacuación de aguas mediante redes separativas de pluviales y residuales.
- Establecimiento de sistemas de reutilización de aguas pluviales (economía circular).
- Implantación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) en los modelos de urbanización.
- Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible para aquellos suelos de especiales escorrentías (SUDs).
- Adopción de medidas de economía circular, reciclaje de residuos de la construcción y eficiencia energética en todas las instalaciones urbanas.

m) En suelo urbano no consolidado se establecerá las reservas mínimas para arbolado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.
- En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca.

2. Sin perjuicio de las reservas mínimas establecidas en esta ley, el Plan General podrá determinar el porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde se considere necesario, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de cuantificación y equidistribución de aprovechamientos.

Artículo 118. Determinaciones en suelo no urbanizable.

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

- a) Delimitación de las áreas así clasificadas, de conformidad con los criterios recogidos en esta ley, justificando las razones de su inclusión en cada una de las categorías.
- b) Delimitación de los ámbitos sujetos a planeamiento específico, con las medidas de protección, mejora y conservación.
- c) Medidas, condiciones y limitaciones para cada una de las categorías en razón de los valores a proteger, dirigidas a evitar la formación de núcleos urbanos, de conformidad con el régimen urbanístico establecido en esta ley.
- d) Normativa a la que deban sujetarse las construcciones para su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.
- e) Establecimiento del régimen urbanístico de autorización de las actividades económicas que puedan ser compatibles con esta clase de suelo.

Artículo 119. Determinaciones en suelo urbanizable.

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

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

b) Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia a los distintos sectores delimitados que se adscribirán a alguna de las siguientes categorías, según el uso predominante:

- Residencial de alta densidad: más de 0,75 a 1m²/m² inclusive.
- Residencial de media densidad: más de 0,50 a 0,75m²/m² inclusive.
- Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive.
- Residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m²/m² inclusive.
- De actividades económicas: hasta 0,75 m²/m² inclusive.
- Usos mixtos: en cualquiera de estas categorías se podrá admitir la mezcla de usos en la proporción que el Plan General establezca, debiendo tenerse en cuenta a efectos del cumplimiento de los estándares señalados para los sistemas generales, referidos a aprovechamiento residencial.

c) La vinculación o adscripción de sistemas generales y la inclusión de cada sector en una de las categorías anteriores deberá justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas y no se alterará como consecuencia de las modificaciones o primas de aprovechamiento que se apliquen en el planeamiento de desarrollo.

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

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

a) Delimitación de las distintas áreas homogéneas, asignando los usos globales y categorías señalados en el apartado anterior.

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

c) Características técnicas y magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones de transformación urbanística, en función de los distintos usos y categorías, señalando los sistemas generales necesarios para su desarrollo y la dotación correspondiente a los de espacios libres y equipamientos, cuya cuantía no podrá ser inferior al estándar mínimo del plan.

d) Aprovechamiento de referencia, establecido de forma fija u opcional, dentro de los márgenes establecidos para las diferentes categorías.

3. Otras determinaciones en suelo urbanizable, que deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

a) El Plan General Municipal de Ordenación podrá establecer, para el suelo urbanizable especial y para aquellas áreas singulares que requieran tratamiento específico, la necesidad de formular un Plan Especial, debiendo señalar los criterios de ordenación, estándares y cesiones y las medidas de adecuación a los fines que justifiquen dicho planeamiento especial. En todo caso, la dotación correspondiente a los sistemas generales de espacios libres y equipamientos no podrá ser inferior al estándar mínimo del plan.

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

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

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

d) Sin perjuicio de las reservas mínimas establecidas en esta ley, se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del diez por ciento de la edificabilidad residencial del sector.

Artículo 120. Determinaciones para los sistemas generales.

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

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

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

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

Sección 3.ª Normas Complementarias del Planeamiento General

Artículo 121. Objeto.

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

Artículo 122. Determinaciones.

Las Normas Complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación expresando su conveniencia y oportunidad.
- b) Ámbito de aplicación.
- c) Relación con el Plan General.

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

Sección 4.ª Planes Parciales

Artículo 123. Objeto.

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

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

3. Los planes parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

4. El plan parcial podrá reajustar la delimitación del sector hasta un 10% de su superficie por razones justificadas de discordancia entre cartografías, adecuando su delimitación a la realidad física.

Artículo 124. Determinaciones.

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias, calificando el suelo necesario para realizar la reserva de vivienda protegida que corresponda. Incluirá, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, conforme a las reglas establecidas en el artículo 196 de esta ley.

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

d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.

d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en una cuantía máxima de un 10 por ciento, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.

d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a parques y jardines, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie será de 10m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector y no podrá ser inferior al 10 por ciento

de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacios libres de titularidad privada de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, para los usos específicos que se indican, aunque su distribución puede ser indicativa:

– Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector destinado a uso residencial.

– Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector en una cuantía mínima de 5 m² por cada 100 m² de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica.

– Usos mixtos: reserva de suelo con destino a los usos señalados en los apartados anteriores, en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global, justificando su localización adecuada a las características y necesidades específicas.

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

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

i) Previsión de aparcamientos públicos en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m² de aprovechamiento con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se podrá reducir esta previsión en un 50%, tanto para los aparcamientos públicos como privados. En los planes de usos mixtos se establecerán los aparcamientos en proporción al porcentaje de aprovechamiento correspondiente a cada uso global.

Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de sistemas viario, áreas peatonales, y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y se garantice su ejecución y mantenimiento sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

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

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

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

m) Introducción de parámetros de ecoeficiencia señalados en el apartado l) del artículo 117.1 de la presente ley.

n) Para arbolado:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: la plantación o conservación del número de árboles que, justificadamente, se establezca en el plan parcial.

Sección 5.ª Planes Especiales

Artículo 125. Definición.

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

Artículo 126. Finalidad.

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

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

Artículo 127. Objeto de los Planes Especiales.

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

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Planificación de infraestructuras y servicios.
- d) La ordenación y reordenación urbana.
- e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) La ordenación de núcleos rurales.
- g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.
- h) La protección del paisaje.
- i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 128. Contenidos generales.

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

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

3. Los Planes Especiales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

4. El plan especial podrá reajustar la delimitación del sector hasta un 10% de su superficie por razones justificadas de discordancia entre cartografías, adecuando su delimitación a la realidad física.

5. Los planes especiales establecerán medidas de renaturalización de las ciudades, como:

- Rehabilitación de edificios y espacios públicos con criterios de sostenibilidad, sobre todo en entornos degradados.
- Implantación de medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- Fomento de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).

– Adopción de medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

– Fomento de las soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en edificios, como la implementación de cubiertas vegetales siempre que sea posible.

Artículo 129. *Plan Especial para desarrollar los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios.*

1. Los Planes Especiales podrán desarrollar, ampliar y reforzar los sistemas generales previstos en el Plan General y definir elementos complementarios de la estructura territorial, siempre que no tengan incidencia supramunicipal ni conlleven alteración sustancial de la estructura general y orgánica del territorio establecida en el Plan General. A estos efectos, el informe preceptivo de la dirección general competente en materia de urbanismo, a que se refiere el artículo 164, tendrá carácter vinculante.

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

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

Artículo 130. *Plan Especial de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.*

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

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

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

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

Artículo 131. *Planes de infraestructuras y servicios.*

Podrán ser objeto de Planes Especiales de infraestructuras y servicios las obras en el suelo y subsuelo que tengan por objeto definir las redes lineales de servicios públicos de abastecimiento y saneamiento y evacuación de residuos y sus elementos nodales.

También podrán desarrollar las redes y servicios esenciales y de interés general de electrificación, energía y telecomunicaciones, conforme a su legislación específica.

Artículo 132. *Planes especiales de ordenación urbana.*

1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

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

3. Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.

En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.

En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.

4. El Plan Especial determinará, en su caso, la localización de primas de aprovechamiento para usos alternativos al residencial, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General, calificando específicamente el suelo para estos usos. En su defecto, esta prima será de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del ámbito de actuación que se destine a dichos usos, debiendo prever el aumento correspondiente de dotaciones aplicando los estándares fijados por el planeamiento. En el caso de uso hotelero la prima será la indicada en el apartado 4 del artículo 116 en función de la categoría del hotel.

Artículo 133. *Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.*

1. De conformidad con lo previsto en la legislación de patrimonio histórico, se formularán planes especiales para la protección de las distintas áreas o elementos declarados Bien de Interés Cultural, que contendrán las determinaciones legalmente establecidas.

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

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

4. Deberán contener, en todo caso, una información exhaustiva sobre aquellos aspectos que permitan formular un diagnóstico claro de su problemática, así como un catálogo de todos los elementos a proteger, propuestas de intervención, medidas de conservación y modo de gestión y financiación.

Artículo 134. *Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales.*

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

2. Contendrán las siguientes determinaciones específicas:

- a) Justificación y conveniencia de su formulación.
- b) Ordenación viaria, regulación de los usos y condiciones de edificación.
- c) Dotaciones urbanísticas y equipamientos en proporción adecuada a las necesidades de población.
- d) Medidas encaminadas a la conservación del medio ambiente y de las características tradicionales del núcleo y sus tipologías arquitectónicas.
- e) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación y/o actuaciones aisladas.
- f) Exigencias mínimas de urbanización adecuadas a las características del núcleo.
- g) Actuaciones destinadas al fomento y desarrollo del turismo rural.

Artículo 135. *Planes Especiales de ordenación de áreas singulares.*

1. Los Planes Especiales de ordenación de las áreas singulares de suelo urbanizable definidas en el Plan General tendrán por objeto establecer un tratamiento específico diferenciado para su desarrollo, aplicando los criterios fijados por el Plan General.

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

- a) Ordenación pormenorizada de su ámbito justificando sus características diferenciales respecto a las determinaciones señaladas para los planes parciales en función de su singularidad.
- b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan

Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 30 m² de suelo por cada 100 m² de aprovechamiento, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Esta reserva será independiente de la que le corresponda como sistemas generales si el Plan General no la hubiera determinado y se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, adecuado a su objeto y finalidad, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en esta ley para la categoría residencial de alta densidad.

d) Cuando resulte procedente, calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

e) Establecimiento del sistema de gestión adecuado a su finalidad, de acuerdo con sus características singulares.

Artículo 136. *Planes Especiales de adecuación urbanística.*

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

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

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

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades. Esta reserva será independiente de la que le corresponda como sistemas generales si el Plan General no la hubiera determinado en su ámbito.

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

d) Cuando resulte procedente, calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

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

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

Artículo 137. *Planes Especiales de protección y gestión del paisaje.*

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

a) Áreas de interés paisajístico.

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

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

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

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

Artículo 138. *Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas.*

1. Los Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas tendrán por objeto su ordenación pormenorizada cuando, por su carácter extensivo, complejidad o multiplicidad de usos, requieran un instrumento específico e integrado para su ordenación urbanística y su adecuada inserción territorial y ambiental, estableciendo las conexiones necesarias con los sistemas generales de infraestructuras y debiendo cumplir con las determinaciones y aprovechamientos fijados en el Plan General.

2. Será preceptivo el Plan Especial cuando así se requiera en su previa autorización excepcional por interés público, bien sea en suelo no urbanizable como en urbanizable sin sectorizar, sin que el aprovechamiento sobrepase el máximo señalado para la categoría asignada por el Plan General ni una edificabilidad de 0,25m²/m² cuando se actúe sobre suelo no urbanizable.

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

4. La calificación y régimen de explotación de la actividad que constituya su objeto habrá de ajustarse a lo previsto en la legislación turística, sin que en ningún caso tenga carácter de uso residencial permanente.

Sección 6.ª Otros instrumentos de ordenación

Artículo 139. *Estudios de Detalle.*

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

2. Su contenido tendrá por finalidad:

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

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

3. Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del planeamiento que desarrollan, sin sobrepasar la edificabilidad que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni las alturas máximas establecidas, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, ni reducir la superficie de uso y dominio público. Podrán redistribuir edificabilidad entre diferentes parcelas edificables, siempre que esté previsto y acotado el porcentaje en el planeamiento superior.

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

CAPÍTULO II

Documentación de los planes urbanísticos

Artículo 140. *Documentos del Plan General.*

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

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

Comprenderá una memoria informativa, una memoria justificativa del cumplimiento de las exigencias legales y una memoria de ordenación, explicativa de sus determinaciones, así como los estudios complementarios precisos, en particular el estudio de impacto territorial, previsto en esta ley y la documentación ambiental exigible conforme a la legislación aplicable.

El estudio de impacto territorial se referirá particularmente a las previsiones para el suelo urbano y urbanizable sectorizado e integrará un estudio de movilidad, atendiendo al principio de movilidad sostenible, que deberá tener en cuenta el transporte colectivo.

Se justificará el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

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

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

Los planos se grafiarán a escala adecuada a su objeto, distinguiendo la escala territorial y la urbana, con referencia a la cartografía básica regional. Se incluirá la ordenación integrada de todo el término municipal como mínimo a escala 1:25000, el suelo urbanizable y urbano no ordenado como mínimo a 1:5000 y el suelo ordenado a 1:1000.

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

En las Normas Urbanísticas se incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada sector o ámbito remitido a plan especial, y de la unidad de actuación que prevea el plan.

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

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

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

h) Informe de sostenibilidad económica que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del Plan General en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, incluyendo todos los sistemas generales previstos, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Artículo 141. *Documentos de las Normas Complementarias.*

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

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

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

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

d) Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

Artículo 142. *Documentos de los Planes Parciales.*

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

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

aplicable, y memoria de ordenación de los datos de superficies, aprovechamientos y cesiones que definan la ordenación.

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

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

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

– Estructura viaria, definiendo sus dimensiones, alineaciones y rasantes, áreas peatonales y plazas de aparcamiento y ordenación del tráfico rodado.

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

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

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

– Gestión, delimitando unidades de actuación y fases de ejecución de las obras de urbanización.

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

– Normas Generales, conceptos y terminología.

– Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

– Normas de Gestión, sistemas de actuación y plazos de actuación.

– Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

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

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

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

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

g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización.

h) Cuando el Plan Parcial ordene suelo urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje, en los supuestos exigidos por el Plan General. Se deberá justificar el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

i) El plan incluirá también la documentación exigida, en cada caso, para su evaluación ambiental.

j) Los Planes Parciales de iniciativa particular acompañarán al Programa de Actuación que legitima su presentación y tramitación.

Artículo 143. Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a

sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.

b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

Artículo 144. *Documentos de los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

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

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

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

CAPÍTULO III

Elaboración de los planes

Artículo 145. *Planes Generales Municipales de Ordenación.*

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

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

3. En el caso excepcional de que el ayuntamiento no formulara el planeamiento general, su revisión o adaptación en el plazo señalado en esta ley, el Consejo de Gobierno, previa audiencia al ayuntamiento, podrá acordar la subrogación de la consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo establecido en la legislación de régimen local, para su elaboración y tramitación en los términos previstos en el artículo 168 de esta ley.

4. En casos excepcionales, el Consejo de Gobierno, mediante acuerdo y a propuesta del consejero competente en materia de urbanismo, podrá suspender de forma total o parcial la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio, para defender otros intereses supramunicipales o para instar la revisión de su planeamiento.

El acuerdo de suspensión de vigencia, previa audiencia a los ayuntamientos afectados, deberá indicar los instrumentos cuya vigencia se suspenden, el alcance de la suspensión, los plazos en los que deban revisarse o modificarse los instrumentos suspendidos y la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

El acuerdo se notificará al ayuntamiento y se publicará en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

Este régimen jurídico, que se concretará en unas normas transitorias, no tendrá la consideración de instrumento de planeamiento a efectos urbanísticos cuando no realicen modificación alguna en la clasificación prevista en el planeamiento, por referirse exclusivamente a:

- Al suelo urbano.
- Suelo urbanizable que haya iniciado el proceso urbanizadorio.
- A los núcleos rurales.

Su alcance y objeto estará limitado a establecer el mínimo contenido normativo necesario que permita el normal ejercicio de las facultades urbanísticas en los suelos consolidados anteriores.

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

Artículo 146. *Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.*

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

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

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

Artículo 147. *Planes de iniciativa particular.*

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales vinculados previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

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

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 148. *Instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a varios municipios.*

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a más de un municipio podrán ser elaborados por los ayuntamientos correspondientes de común acuerdo o, en su defecto, por la dirección general competente en materia de urbanismo.

Artículo 149. *Documentación de los instrumentos de planeamiento.*

La documentación integrante de un instrumento de planeamiento, cuando sea remitida a cualquier organismo público, deberá ser diligenciada y, en su caso, visada por el colegio profesional correspondiente.

CAPÍTULO IV

Tramitación de los planes

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 150. *Apoyo a la redacción de planes.*

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

2. A estos efectos, los particulares que elaboren instrumentos de planeamiento o de gestión urbanística podrán realizar ocupaciones temporales de las fincas afectadas, tramitándose estas por el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 151. *Cédula de Urbanización.*

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

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

3. En suelo urbanizable sin sectorizar, será preceptiva la solicitud de cédula para el desarrollo de cualquier actuación urbanística, debiendo recabarse por el ayuntamiento informe a la dirección general competente en materia de urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de un mes. El plazo total para emisión de la cédula en este supuesto será de tres meses desde su solicitud.

4. También podrá solicitarse dicha cédula para suelo urbano o urbanizable sectorizado, a fin de concretar los requisitos a exigir en el planeamiento de desarrollo. En estos supuestos el plazo para emisión será de un mes.

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

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

7. Obtenida la cédula o transcurrido el plazo señalado para su emisión, se entenderá habilitado el solicitante para la presentación del planeamiento de desarrollo, siempre que estuviera legitimado para ello, siendo indemnizables por el ayuntamiento los costes del mismo, en caso de no alcanzarse la aprobación definitiva por causas no imputables al promotor.

Artículo 152. *Avances de planeamiento.*

1. El avance de planeamiento, formalizado por la Administración y los particulares legitimados para la formulación de planes, tiene por objeto definir su preordenación básica,

delimitando su ámbito, estructura general y zonificación básica, con posibles alternativas, para su oportuna tramitación.

2. El avance de planeamiento será preceptivo para todos los instrumentos de planeamiento, excepto para los estudios de detalle.

3. Deberá presentarse también el avance para la solicitud de la cédula de urbanización y con la presentación de un Programa de Actuación, en su caso, así como para formular consulta previa a la dirección general competente en materia de urbanismo sobre cuestiones de su competencia.

4. Los ayuntamientos podrán someter a consulta previa de la Dirección General competente en materia de urbanismo el avance de cualquier instrumento de planeamiento antes de su elaboración sobre cuestiones de competencia. El plazo para la emisión del informe será de un mes.

Artículo 153. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

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

Dicho acuerdo, que habrá de recoger expresamente las áreas o usos a los que afecta, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del órgano que haya acordado la suspensión.

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

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

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

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

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

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

Sección 2.ª Disposiciones comunes a todos los procedimientos

Artículo 154. *Competencias para la aprobación de los planes.*

1. Corresponderá a la Administración regional la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

- a) Planes Generales Municipales de Ordenación, sus revisiones y adaptaciones.
- b) Modificaciones estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

c) Modificaciones de planeamiento o planeamiento de desarrollo que conlleven alteración o uso urbanístico diferente de espacios libres públicos y zonas verdes vigentes, calificados como sistema general.

d) Instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio.

e) Instrumentos de planeamiento tramitados por la Administración regional.

2. Siempre que no estén incluidos en los supuestos previstos en el apartado anterior, corresponderá al ayuntamiento, con independencia de la tramitación ambiental que proceda, la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos:

a) Modificaciones no estructurales de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

b) Normas complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.

c) Planes Parciales.

d) Planes Especiales.

e) Estudios de Detalle.

Artículo 155. *Disposiciones comunes al trámite de información pública.*

1. En el trámite de información pública de los instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la duración de dicha suspensión.

2. La información pública de los planes se realizará mediante la publicación de los anuncios en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del órgano que la haya acordado.

El anuncio de información pública deberá contener una dirección electrónica en la que se pueda consultar el contenido íntegro del plan.

Artículo 156. *Formato de la documentación de los instrumentos de planeamiento.*

En base a los principios de economía y máxima difusión, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento deberá presentarse en formato digital bajo un sistema que garantice su protección, firma y diligenciado, que será validada y utilizada a todos los efectos.

No obstante, se dispondrá de ejemplar en formato papel debidamente diligenciado en el ayuntamiento y la dirección general competente en materia de urbanismo.

Artículo 157. *Tramitación conjunta.*

Podrá tramitarse simultáneamente el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo y el correspondiente proyecto de urbanización, siempre y cuando:

a) La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo se lleve a cabo una vez aprobado definitivamente el planeamiento general.

b) La aprobación inicial del proyecto de urbanización se lleve a cabo una vez aprobado inicialmente el instrumento que contenga la ordenación pormenorizada.

c) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización se lleve a cabo, una vez aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación pormenorizada.

Artículo 158. *Modalidades de resolución.*

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

a) Aprobación definitiva del plan.

b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de escasa relevancia, careciendo de ejecutividad en

aquellos sectores o zonas afectadas hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

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

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

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

Artículo 159. *Publicación de la aprobación definitiva de los planes.*

1. La aprobación definitiva de los planes se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del órgano que los haya aprobado.

2. El anuncio de aprobación definitiva deberá contener el siguiente contenido:

a) La resolución que aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento.

b) Un extracto que incluya aspectos ambientales previstos en su legislación específica.

c) La normativa urbanística del plan.

d) Una dirección electrónica en la que se pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

Sección 3.ª Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 160. *Tramitación del Plan General Municipal de Ordenación.*

1. Cuando los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un avance con los criterios, objetivos y posibles alternativas, el ayuntamiento lo someterá a información pública durante un mes para la presentación de sugerencias.

Junto con el avance, se formulará y expondrá al público la documentación necesaria para iniciar el trámite ambiental, conforme a la legislación específica.

Simultáneamente, se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos, se realizará el trámite de consultas previsto en la legislación ambiental y se solicitarán los informes que, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial específica, procedan.

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

2. Terminada la fase de elaboración del plan, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial que contendrá el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos. La anterior documentación se someterá a un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.

Simultáneamente se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos limítrofes.

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

3. A la vista del resultado de la información pública y de las consultas y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieren, que podrán afectar también al estudio ambiental estratégico.

4. El plan aprobado provisionalmente y el estudio ambiental estratégico se remitirán al órgano ambiental para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

5. Las modificaciones realizadas en el documento aprobado provisionalmente serán sometidas a un nuevo trámite de información pública si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial respecto al plan aprobado inicialmente.

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

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

7. Cumplidos estos trámites, el ayuntamiento remitirá el plan con copia del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva.

Artículo 161. *Resolución definitiva del Plan General.*

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

2. El consejero competente resolverá sobre su aprobación en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente, transcurridos los cuales sin que se notifique la resolución podrá entenderse aprobado definitivamente el plan por silencio administrativo, pudiendo, en consecuencia, proceder el ayuntamiento a la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 162. *Tramitación de las modificaciones estructurales del Plan General.*

1. Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 173 de la presente ley, se sujetarán al mismo procedimiento y documentación enunciados anteriormente para la tramitación del plan,

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los casos en que el trámite ambiental hubiera finalizado con el pronunciamiento de que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el trámite de información pública será de un mes y no será preciso llevar a cabo las consultas a la aprobación inicial.

3. El plazo para la resolución definitiva será, en todos los casos, de dos meses.

Artículo 163. *Tramitación de las modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias.*

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

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes.

Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.

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

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

Artículo 164. *Tramitación de Planes Parciales y Especiales.*

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

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

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

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

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

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

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

Artículo 165. *Especialidades en la tramitación de los planes parciales, planes especiales y las modificaciones no estructurales del plan general.*

Los planes parciales, planes especiales, modificaciones no estructurales del plan general y normas complementarias que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria se tramitarán conforme a las reglas previstas en el artículo 160, sin que en ningún caso se alteren las competencias para resolver.

Artículo 166. *Tramitación de Estudios de Detalle.*

1. Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.»

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

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

4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

5. La tramitación de un Estudio de Detalle no impedirá la tramitación de las correspondientes licencias de edificación, quedando ésta supeditada a la aprobación definitiva del mismo, para ello la urbanización tiene que estar completada o bien estar redactado y aprobado el proyecto de urbanización, y depositado el aval correspondiente a la participación de la propiedad objeto de la licencia.

Sección 4.ª Tramitación del planeamiento en casos especiales

Artículo 167. *Tramitación de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio.*

1. Los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un municipio serán tramitados por la Administración regional.

No obstante lo anterior, los ayuntamientos afectados podrán tramitar conjuntamente dicho plan siempre que sus órganos plenarios así lo acuerden.

2. La tramitación corresponderá a la dirección general competente en materia de urbanismo, que deberá conceder un trámite de audiencia a los ayuntamientos afectados antes de redactar la propuesta de resolución.

3. La aprobación definitiva corresponderá, al consejero competente en materia de urbanismo o, en su caso, al Consejo de Gobierno.

Artículo 168. *Tramitación por la Comunidad Autónoma de instrumentos de planeamiento municipales.*

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

2. A la dirección general competente corresponderá la tramitación del procedimiento, así como la aprobación definitiva, salvo en el supuesto de planes generales y modificaciones estructurales donde la resolución corresponderá al consejero.

Sección 5.ª Plazos y silencio

Artículo 169. *Plazo para resolución de planes y proyectos.*

1. El plazo para acordar sobre el Avance de las Modificaciones no estructurales de planeamiento general, los planes parciales y los planes especiales no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Transcurrido dicho plazo sin que se notifique resolución expresa al respecto se entenderá denegada su aprobación por silencio administrativo, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiera lugar conforme a lo previsto en la legislación básica.

2. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial de estudios de detalle de iniciativa particular no podrá exceder de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal.

Si en dicho plazo no se hubiera producido notificación al respecto, el promotor podrá realizar los trámites de información pública, petición de informes y notificación a los afectados.

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

CAPÍTULO V

Efectos de la aprobación de los planes

Artículo 170. *Vigencia de los planes.*

Los planes de ordenación tendrán vigencia indefinida, hasta tanto se produzca su revisión o modificación parcial de sus determinaciones o documentos, manteniéndose la vigencia del resto no afectado por la modificación.

Artículo 171. *Revisión de los planes.*

1. Se entenderá por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo plan sustitutorio del

anterior, como ejercicio pleno de la potestad de ordenación. Esta se producirá por las causas previstas en dicho plan o por circunstancias sobrevenidas, debiendo de ajustarse al procedimiento establecido para su tramitación y aprobación.

2. Cuando la revisión afecte a instrumentos de desarrollo anteriormente aprobados, deberán tenerse en cuenta las afecciones producidas respecto a la ordenación anterior.

3. En todo caso, se considerará revisión de planeamiento aquella alteración del plan que suponga una variación porcentual de más de un 40 % de su aprovechamiento total, de la superficie ordenada o de los usos globales, así como de la superficie clasificada como urbanizable, según el caso y tipo de plan, teniendo en cuenta todas las modificaciones aprobadas desde la entrada en vigor del plan originario.

4. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá requerir motivadamente a los ayuntamientos para que procedan a revisar, en todo o parte del ámbito a que se refieran, los planes municipales, señalándoles al efecto un plazo no inferior a dos meses. En caso de incumplimiento, la Administración regional se subrogará en la competencia municipal, ajustándose al procedimiento previsto en esta ley, para la tramitación por la misma de los instrumentos municipales, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen local.

Artículo 172. *Adaptación de los planes.*

1. Se entiende por adaptación la alteración de las determinaciones incluidas en los planes como consecuencia de la aprobación de disposiciones legislativas, instrumentos de ordenación territorial o instrumentos de planificación ambiental que les afecten.

2. Las modificaciones a introducir en los planes serán las necesarias para ajustarse a lo establecido en la norma o instrumento al cual se pretendan adaptar.

3. El procedimiento para la adaptación de los instrumentos de planeamiento deberá ajustarse al mismo procedimiento de tramitación y aprobación del instrumento que se adapte.

Artículo 173. *Modificación de los planes.*

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.

También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

3. La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera inferior a 200 m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural y se sujetarán al mismo procedimiento y documentación determinados en esta ley para tal modificación estructural del plan general.

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

6. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación por edificación previsto en esta ley, salvo que se trate de edificaciones anteriores a dicho plan.

7. De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.

8. No obstante lo dispuesto en los apartados 3 y 4, no se requerirá modificación de plan en el supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o incremento de edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

9. Las modificaciones recabarán exclusivamente los informes preceptivos y sectoriales de aquellos organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica.

Artículo 174. *Documento refundido.*

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

Artículo 175. *Obligatoriedad y ejecutividad del planeamiento.*

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

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

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

3. Los planes generales aprobados definitivamente serán objeto de edición, que incluirá al menos la memoria, las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

Artículo 176. *Declaración de utilidad pública.*

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

Artículo 177. *Publicidad de los planes. Cédula Urbanística y Cédula de Edificación.*

1. Los planes y proyectos urbanísticos serán públicos y cualquier persona podrá, en los períodos de información pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos e informarse de los mismos en el ayuntamiento del término a que se refieran. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración regional.

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

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

4. Ambas cédulas deberán expedirse a solicitud de cualquier administrado en el plazo máximo de un mes desde su solicitud, aportando a tal efecto aquel los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate. La información que a este respecto el ayuntamiento proporcione incluirá todas las circunstancias urbanísticamente relevantes contenidas en la solicitud.

Artículo 178. *Publicidad de desarrollos urbanísticos.*

1. La publicidad comercial en los medios habituales, incluidos los electrónicos, de venta de desarrollos urbanísticos solo podrá llevarse a cabo en suelo clasificado como urbano o urbanizable en el plan general vigente, y su ordenación pormenorizada deberá haber superado al menos la aprobación inicial.

La publicidad deberá expresar la fecha de aprobación del plan correspondiente y la de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y no podrá contener indicaciones en contra de lo dispuesto en el citado plan.

2. En las enajenaciones de parcelas deberá hacerse constar la fecha del acto de su aprobación y las cláusulas que se refieran a los compromisos entre las partes. La infracción de las disposiciones contenidas en el apartado anterior facultará al adquirente para el ejercicio de acciones civiles y en materia de consumidores y usuarios regulados en la legislación estatal.

TÍTULO VIII

Gestión urbanística y patrimonios públicos de suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 179. *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*

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

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

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

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

Artículo 180. *Obtención de dotaciones urbanísticas.*

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

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

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

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

Artículo 181. *Órganos de gestión urbanística.*

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

reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

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

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

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

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

d) La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, y a tal efecto su constitución y estatutos se harán constar en el Registro de la Propiedad.

e) No podrá acordarse la disolución de una entidad urbanística colaboradora hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

3. El urbanizador, que es la persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietario de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asume las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y financia los gastos de urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos, en su caso.

En los supuestos de gestión pública indirecta, el régimen jurídico del urbanizador tendrá naturaleza contractual, que estará regulado por lo dispuesto en esta ley y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación sobre contratos de del sector público.

Artículo 182. Convenios urbanísticos.

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

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no podrá ser objeto de convenio la modificación del planeamiento para cambiar la clasificación del suelo, salvo la que tenga por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable inadecuado a suelo urbanizable.

2. Los convenios urbanísticos no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta ley.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:

a) Contravengan lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico.

b) Limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta ley.

c) Establezcan obligaciones o prestaciones más gravosas que los deberes urbanísticos legales en perjuicio de los propietarios afectados, salvo que medie el consentimiento de los mismos.

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

a) Los convenios, antes de su celebración, se someterán a información pública por plazo de un mes mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica correspondiente.

En el anuncio de información pública se hará constar la identidad de las partes firmantes del convenio, así como las de aquellas personas que se hubieran adherido al mismo, se

determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.

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

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

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

6. La competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponderá al Pleno del ayuntamiento.

7. Mediante convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, podrá sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, que quedará siempre afectada al patrimonio público de suelo. También quedarán afectadas al patrimonio público de suelo las prestaciones en metálico o en especie que se reciban por los ayuntamientos como contraprestación del convenio.

Artículo 183. *Proyectos de urbanización.*

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

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

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

4. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

5. Se tramitarán ajustándose al procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 199 de esta ley.

6. Los proyectos de urbanización podrán prever su ejecución por fases completas, siempre que se incluyan en cada una de ellas todas las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada.

Artículo 184. *Gastos de urbanización.*

1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Redes de telecomunicaciones.

5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiéndose como tales las provisiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.

Artículo 185. *Garantía de la urbanización.*

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador.

Artículo 186. *Cuantía y plazo de constitución.*

1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización.

2. La garantía se constituirá del siguiente modo:

a) En los sistemas de concertación directa y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.

b) En los sistemas de concertación indirecta y concurrencia la garantía se constituirá en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación.

3. En los sistemas de compensación y de concertación directa en los que el proyecto contemplara la urbanización por fases, la garantía del 10 por ciento, calculada sobre las obras de urbanización correspondientes a dicha fase, se constituirá sobre el importe correspondiente a las obras de urbanización de dicha fase y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras correspondientes a dicha fase.

4. En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.

Artículo 187. Modos de constitución de garantías.

1. Las garantías recogidas en la presente ley solamente podrán constituirse mediante aval, metálico, contrato de seguro de caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca sobre terrenos.

2. Si la garantía se constituye mediante aval, este deberá ser prestado por entidades financieras autorizadas para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Deberá tener vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación.

b) Deberá ser solidario y con renuncia expresa al beneficio de excusión

c) Debe ser pagadero a primer requerimiento

3. Si la garantía se presta mediante contrato de seguro de caución, este deberá celebrarse con entidad aseguradora autorizada para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Tendrá vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación.

b) Debe incluir el compromiso del asegurador de indemnizar al ayuntamiento a primer requerimiento.

c) Debe hacer referencia expresa que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.

4. Si la garantía se presta mediante hipoteca de terrenos, esta deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No se podrán hipotecar los terrenos sometidos a ningún tipo de actuación urbanística.

b) Los terrenos a hipoteca deberán estar libres de cargas.

c) En ningún caso la hipoteca podrá ser pospuesta a posteriores que se constituyan para garantizar cualquier tipo de préstamos.

5. No podrán cancelarse las garantías hasta que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el ayuntamiento o transcurrido el plazo previsto para su recepción. En el caso de ejecución por fases y recibidas las obras correspondientes, podrá cancelarse la garantía constituida para dicha fase.

Artículo 188. Recepción de obras de urbanización y conservación de la urbanización.

1. Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios solicitarán del ayuntamiento su recepción total o por fases completas.

2. El ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir la subsanación de

las deficiencias advertidas que deban corregirse. El requerimiento de subsanación deberá señalar los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que estas deberán ser ejecutadas.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del ayuntamiento, se considerará que la recepción se ha producido por silencio administrativo.

4. La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.

Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo.

5. Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

6. La recepción provisional de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

La conservación de la urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios correspondientes, es competencia de la Administración actuante.

7. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el deber de conservación corresponderá, total o parcialmente, a los propietarios cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que se prevea expresamente por el planeamiento urbanístico, en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica. La imposición de este deber a los propietarios por el planeamiento deberá tener un plazo determinado, que será prorrogable. El plazo, así como la prórroga, se determinará por el ayuntamiento en función de las circunstancias objetivas que dieron lugar a su imposición.

b) Que los propietarios lo asuman voluntariamente. La asunción voluntaria de esta obligación deberá formalizarse en convenio con el ayuntamiento por un plazo que deberá estar determinado, el cual podrá prorrogarse por periodos sucesivos de la misma duración, cuando de manera expresa se manifieste tal voluntad por los propietarios.

8. Cuando la conservación de la urbanización corresponda a los propietarios, estos se organizarán en entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.

CAPÍTULO II

Actuaciones aisladas

Artículo 189. *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante expropiación, cesión de viales o normalización de fincas.

b) Privada, mediante actuaciones de dotación, cesión de viales o normalización de fincas.

Artículo 190. *Edificación directa.*

1. En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una unidad de actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo asumir en este supuesto

el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local.

2. Las obras de urbanización u ordinarias que el ayuntamiento lleve a cabo serán financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales, conforme a la normativa de régimen local.

Artículo 191. *Cesión de viales.*

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20 por 100 de la parcela o quede esta como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una unidad de actuación para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la Administración actuante.

Artículo 192. *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado, urbano especial y de núcleos rurales a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se acudirá a un sistema de actuación integrada. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

3. La normalización se aprobará por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

Artículo 193. *Actuaciones de dotación.*

1. Se entiende por actuación de dotación, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, aquellas actuaciones aisladas sobre una o varias parcelas de suelo urbano consolidado que, no comportando la reurbanización integral del ámbito, han visto incrementada su edificabilidad y, en consecuencia, es necesario compensar dicho incremento con mayores dotaciones públicas. Dichas actuaciones en suelo urbano consolidado podrán tramitarse mediante Planes Especiales de Ordenación Urbana.

2. En las actuaciones de dotación los propietarios estarán obligados a entregar al ayuntamiento el suelo necesario para materializar el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento previsto en la actuación libre de cargas de urbanización.

3. Cuando no sea posible hacer efectivas, en su propio ámbito, las compensaciones de mayores dotaciones o espacios libres o el deber de cesión previsto en el apartado anterior, las citadas obligaciones podrán cumplirse mediante la delimitación de una unidad de actuación discontinua, establecerse en un complejo inmobiliario o sustituirse por una compensación en metálico, cuyo destino será el patrimonio municipal de suelo.

CAPÍTULO III

Gestión de actuaciones integradas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 194. *Proyectos de delimitación de unidades de actuación.*

1. Los proyectos de delimitación de unidades de actuación tienen por objeto la determinación de los límites de las unidades de actuación cuando no vengán establecidas en

el planeamiento o para su modificación o reajuste, conforme a los criterios señalados en esta ley.

2. El proyecto deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado para las unidades de actuación en esta ley.

3. Los proyectos de delimitación de unidades de actuación serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

4. La tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de actuación se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 166 de esta ley.

Artículo 195. Actuaciones integradas.

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.

2. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre unidades de actuación completas utilizándose como instrumento el proyecto de reparcelación, cuando sea necesario, o el de expropiación, en su caso.

3. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando el proyecto de reparcelación así como el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Artículo 196. Unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico, en suelo urbano y suelo urbanizable, para su ejecución integrada y completa, que aseguren su viabilidad y autonomía.

2. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de unidad de actuación.

3. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano las unidades podrán ser discontinuas, y, en el suelo urbano no consolidado su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por 100 de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable las unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el del sector al que se vinculen.

4. Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos mediante cesión obligatoria y gratuita, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Para los adquiridos de cualquier otro modo el aprovechamiento correspondiente pertenecerá a su Administración titular.

Artículo 197. Sistemas de actuación integrada.

Las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. De iniciativa privada:

a) Sistema de concertación directa.

b) Sistema de concertación indirecta.

c) Sistema de compensación.

2. De iniciativa pública:

- a) Sistema de cooperación.
- b) Sistema de concurrencia.
- c) Sistema de expropiación.
- d) Sistema de ocupación directa.

Corresponde a la Administración actuante establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

No obstante, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido en el artículo 166 de esta ley.

Artículo 198. Programas de actuación.

1. Los programas de actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

2. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los programas de actuación contendrán:

a) Identificación del promotor, y relación de los propietarios y de los titulares que consten en el Catastro y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

b) Justificación del ámbito territorial y sistema de actuación propuesto conforme al planeamiento vigente, o, en su caso, al avance de planeamiento que se acompañe como anexo.

c) Estimación de los gastos de urbanización, programa de trabajo y distribución de inversiones, conforme a lo señalado en el artículo 184 de esta ley.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Medios económicos con los que cuente el promotor del programa de actuación que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito con cargo a fondos públicos, o la planificación y compromiso financiero de la inversión con fondos cuyo origen deberá acreditarse.

f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el programa o el proyecto de reparcelación, podrá constituirse las garantías previstas en el artículo 186 de esta ley.

g) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, cesiones, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

h) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios así como los modos de retribución al urbanizador.

3. Cuando el programa de actuación deba presentarse conjuntamente con el instrumento que ordene pormenorizadamente el ámbito y este delimite varias unidades de actuación, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La legitimación para presentar el instrumento de ordenación corresponderá a aquellos que la tengan conforme al artículo 147.1, computándose dichos porcentajes para todo el instrumento de ordenación.

b) Los contenidos previstos en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior serán para la totalidad del ámbito.

c) Los contenidos previstos en las letras e), f), g) y h) del apartado anterior se harán únicamente para la unidad o unidades de actuación que pretendan desarrollarse de manera inmediata a la aprobación del instrumento.

d) Las unidades de actuación que se desarrollen posteriormente deberán presentar un programa de actuación con todos los contenidos previstos en el apartado anterior pero referido únicamente al ámbito de dicha unidad de actuación.

Artículo 199. *Elaboración y aprobación de los programas de actuación.*

1. Los programas de actuación podrán ser elaborados por los particulares, por el ayuntamiento o por cualquier otra Administración pública. El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Cuando la ordenación pormenorizada no se recoja en el planeamiento general y se actúe mediante los sistemas de compensación y concertación directa, los programas de actuación se tramitarán y aprobarán conjuntamente con el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

3. En los demás casos, los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

Artículo 200. *Efectos de los programas de actuación.*

La aprobación del programa de actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en el programa y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Artículo 201. *Proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

b) La valoración de las parcelas resultantes tendrá en cuenta el volumen edificable, el uso asignado por el plan, la situación y cualquier otra característica diferencial, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal.

c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se computará como gasto de urbanización.

d) Las obras de urbanización compatibles con la ejecución del plan serán consideradas como obras con cargo al proyecto, compensándose al propietario por su valor.

e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originarias del correspondiente propietario.

f) No podrán adjudicarse como finca independiente superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

g) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en «pro indiviso» a tales propietarios. No obstante, en estos casos y a solicitud de los propietarios la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización económica.

h) No será objeto de adjudicación, conservándose las propiedades originarias, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan, los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

i) En la cuenta de liquidación del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, valorándose al precio medio de las parcelas resultantes.

j) El costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización o mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación.

3. El proyecto de reparcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta ley.

b) Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de estos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.

c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) Cuenta de liquidación provisional.

e) Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.

Artículo 202. *Elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse junto con el programa de actuación.

2. Cuando se tramite independientemente, se elaborará por quien corresponda según el sistema de actuación elegido y se aprobará inicialmente por el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses desde la presentación del documento completo.

3. Aprobado inicialmente, el expediente se someterá a información pública durante veinte días como mínimo, mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento, y se notificará individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

4. La resolución definitiva deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial y deberá ser notificada a todos los interesados y publicada en la forma prevista en el párrafo anterior.

5. En el caso de actuaciones por iniciativa privada, el transcurso del plazo fijado en el párrafo anterior sin que el promotor haya recibido la notificación del acto se entenderá recaída la aprobación definitiva.

Artículo 203. *Efectos y formalización del proyecto de reparcelación.*

1. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

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

2. Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.

Sección 2.ª Sistemas de iniciativa privada

Subsección 1.ª Sistemas de concertación

Artículo 204. *Sistema de concertación directa.*

1. El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

2. En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria, pudiendo declararse innecesaria la reparcelación.

3. El programa de actuación contendrá:

a) La acreditación de que los terrenos de la unidad son propiedad de sus promotores.
b) Una cuenta de liquidación provisional en la que se atribuya a cada parcela una cuota y el importe a satisfacer en los gastos de urbanización.

c) En los casos en los que hubiera varios propietarios:

1) Los convenios o contratos que regulen las relaciones jurídicas entre ellos y los que aseguren su responsabilidad solidaria ante la Administración.

2) La declaración, en su caso, de la innecesariedad de la reparcelación. En estos casos el programa de actuación contendrá, además, la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados.

Artículo 205. *Sistema de concertación indirecta.*

1. Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por 100 de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.

2. Recibida la solicitud, el ayuntamiento iniciará el procedimiento en el que se promueva la concurrencia entre los propietarios incluidos dentro de la unidad de actuación, acordando de manera conjunta la aprobación inicial del programa de actuación y la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador.

3. A este sistema le son de aplicación las normas relativas al sistema de concurrencia previsto en esta ley.

Subsección 2.ª Sistema de compensación

Artículo 206. *Sistema de compensación.*

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador los propietarios constituidos en Junta de Compensación.

Artículo 207. *Iniciativa y estatutos.*

1. La iniciativa para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación corresponde a los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público.

2. Esta iniciativa se realizará por los propietarios, en el porcentaje señalado en el apartado anterior, del siguiente modo:

a) Cuando la ordenación pormenorizada fuera establecida por el plan general, mediante la presentación de un programa de actuación.

b) Cuando la ordenación pormenorizada fuera remitida a planeamiento de desarrollo, mediante la presentación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda junto con el programa de actuación.

3. En este sistema el programa de actuación deberá contener, en todo caso, el proyecto de estatutos, para su tramitación y aprobación conjunta con el programa de actuación.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los estatutos podrán modificarse mediante un procedimiento abreviado que cumplirá los siguientes trámites:

a) Solicitud presentada por un número de propietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de actuación.

b) El ayuntamiento aprobará inicialmente el proyecto de modificación y lo someterá a un trámite de información pública de 20 días de duración mediante su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

c) El acuerdo de aprobación inicial se notificará individualmente a los propietarios y se les otorgará un trámite de audiencia de 15 días.

d) Concluidos los trámites de audiencia y de información pública, el ayuntamiento aprobará definitivamente la modificación de los estatutos y publicará el acuerdo en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Artículo 208. *Adhesión a la Junta.*

1. En la notificación individual de la aprobación inicial del programa de actuación el ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de 15 días, soliciten su adhesión a la Junta.

2. Los propietarios de la unidad de actuación que no hubieren solicitado su adhesión con anterioridad podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación en el plazo de un mes contado desde la notificación de la constitución formal de la misma.

4. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación, en los términos establecidos en los estatutos, empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

Si la incorporación de empresas urbanizadoras no estuviera prevista en los estatutos será necesaria su modificación.

Artículo 209. *Constitución y funcionamiento de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación deberá constituirse en el plazo de dos meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación.

2. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Contra sus acuerdos podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento.

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

Artículo 210. *Junta de Compensación y transmisión de terrenos.*

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

2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

Artículo 211. *Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación.

No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que esta no haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas inherentes al sistema, habilitará al ayuntamiento, previa petición de la Junta, para exigir su pago por la vía de apremio, cuando se trate de cantidades adecuadas a la misma y, en su caso y en último extremo, a expropiar los derechos de aquellos a favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Sección 3.ª Sistemas de iniciativa pública

Subsección 1.ª Sistema de cooperación

Artículo 212. *Características del sistema de cooperación.*

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por 100 de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de dominio público existentes, en su caso.

2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el ayuntamiento.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El ayuntamiento podrá delegar en la asociación la elaboración de un programa de actuación, así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

Artículo 213. *Peculiaridades del proyecto de reparcelación.*

El ayuntamiento elaborará y aprobará el Proyecto de Reparcelación, en el que se podrá efectuar una reserva de terrenos edificables a fin de sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos, así como para hacer frente en la liquidación a eventuales desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones.

Artículo 214. *Ejecución de la actuación.*

1. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos.

2. Una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista en el artículo anterior se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos de urbanización cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos. Dichos terrenos podrán también enajenarse mediante subasta, abonándose el resultado a los propietarios, en la misma proporción.

Subsección 2.ª Sistema de concurrencia

Artículo 215. *Características del sistema de concurrencia.*

1. Mediante el sistema de concurrencia se encomienda, en el momento de la aprobación definitiva del programa de actuación y previo procedimiento con publicidad y concurrencia, a un urbanizador, sea o no propietario, la gestión de una actuación integrada.

2. La elección del sistema de concurrencia se efectuará por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, sea esta o no propietaria, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando así venga establecido en los instrumentos de planeamiento urbanístico o en los proyectos de delimitación de unidades de actuación.

b) Cuando la Administración actuante estime conveniente la adopción de este sistema para facilitar el desarrollo de la actuación.

c) Cuando haya transcurrido el plazo previsto en los instrumentos de planeamiento que prevean la ordenación pormenorizada del ámbito de la actuación sin que se haya presentado el programa de actuación.

En defecto de previsión específica al respecto, el plazo será de 2 años a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que prevea la ordenación pormenorizada del sector o del proyecto de delimitación de unidad de actuación.

d) Cuando no se haya presentado a su tramitación por los propietarios el correspondiente instrumento de desarrollo en los plazos que haya previsto el Plan General.

En defecto de previsión específica al respecto, el plazo será, para el suelo urbanizable, de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan General. En suelo urbano el plazo será de dos años.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

Artículo 216. *Peculiaridades del programa de actuación.*

1. En el Sistema de Concurrencia el programa de actuación será elaborado por el ayuntamiento o por los particulares, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Mediante el acuerdo de aprobación inicial del programa, el ayuntamiento convocará un concurso para la selección del urbanizador, señalando, en su caso, el avance de planeamiento, y fijando criterios para su adjudicación, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de los terrenos de cesión, obras de urbanización y demás contenidos del programa.

3. Durante el período de información pública, que será como mínimo de dos meses, podrán presentarse tanto las alegaciones y sugerencias ordinarias como alternativas al programa, e igualmente proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en pliegos cerrados.

4. La aprobación definitiva del programa llevará aparejada la adjudicación y, por tanto, la condición de urbanizador, a quien presente la mejor propuesta, ya sea una proposición jurídico-económica sobre el programa original o una alternativa con su propia proposición.

5. En el caso previsto en la letra d) del apartado 2 del artículo anterior, la aprobación inicial y la información pública del programa de actuación será conjunta con la aprobación inicial y la información pública del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

Artículo 217. *Aprobación del Programa de Actuación y concurso para la selección del urbanizador.*

1. En el sistema de concurrencia el Programa de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 199, con las siguientes especialidades:

a) Antes de la aprobación inicial el ayuntamiento, comprobado que el programa reúne los requisitos exigidos, debe elaborar las bases del concurso para la selección del urbanizador. Dichas bases incluirán criterios objetivos y ponderados, vinculados a las condiciones económicas y de colaboración de los propietarios y a la idoneidad de las obras de urbanización y demás contenidos del programa, tales como:

1.º Mayor disponibilidad de los terrenos por haber formalizado acuerdos con propietarios.

2.º Mayor calidad de la urbanización.

3.º Mayor garantía de urbanización.

4.º Mejor distribución de los gastos de urbanización.

5.º Menor retribución del urbanizador.

6.º Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

7.º Otros compromisos del urbanizador, tales como construcción de viviendas con protección pública, ejecución de dotaciones urbanísticas o afectación de inmuebles a fines sociales.

b) Corresponde al órgano municipal competente acordar de forma conjunta la aprobación inicial del Programa de Actuación, la convocatoria del concurso para la selección del urbanizador y la apertura de un período de información pública de dos meses como mínimo. En caso de iniciativa privada este acuerdo, además de su publicación y notificación ordinaria, debe ser notificado también a quien hubiera presentado la propuesta.

c) Durante el período de información pública pueden presentarse:

1.º Alegaciones y sugerencias ordinarias al Programa de Actuación, por cualquier interesado, que en ningún caso implican la intención de incorporarse a la actuación.

2.º Propositiones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador, incluso por quien hubiera presentado la propuesta, en su caso.

3.º Propositiones jurídico-económicas para la ejecución de la actuación, en sobre cerrado, acompañadas de alternativas al Programa de Actuación, por quienes pretendan optar a la condición de urbanizador con un programa diferente del aprobado inicialmente.

d) Quienes presenten proposiciones jurídico-económicas deben acreditar la constitución a favor del ayuntamiento de una garantía provisional equivalente al 2 por ciento de los gastos de urbanización previstos en su propia proposición.

e) Dentro de los tres meses siguientes al final del periodo de información pública del Programa de Actuación, el ayuntamiento debe proceder a la apertura de las proposiciones jurídico-económicas, en acto público.

f) Dentro de los seis meses siguientes al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, el órgano municipal competente debe aprobar definitivamente el programa de actuación que se considere más idóneo de entre los presentados, introduciendo los cambios que procedan. En tal caso debe resolverse también el concurso para la selección del urbanizador.

Si el concurso se declara desierto, el ayuntamiento puede convocar un nuevo concurso sobre el Programa de Actuación aprobado u otorgar directamente la condición de urbanizador a una sociedad mercantil de capital mayoritariamente público.

La aprobación definitiva del Programa de Actuación y la resolución del concurso deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y notificarla tanto a los propietarios incluidos en su ámbito como a los que hubieran presentado alegaciones y a los que hubieran presentado proposiciones jurídico-económicas.

g) Cuando se presente una sola proposición, el acuerdo citado en el apartado anterior debe adoptarse dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones.

h) El urbanizador seleccionado puede renunciar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo citado en la letra f) si el acuerdo le exige asumir compromisos distintos de los que ofreció, en función de las modificaciones introducidas por el ayuntamiento, recuperando la garantía provisional; también puede renunciar por cualquier otro motivo, respondiendo con la citada garantía. Ante dicha renuncia, el ayuntamiento puede seleccionar al concursante cuya propuesta recibiera la segunda mejor valoración.

i) En caso de iniciativa privada, cuando no sea seleccionado quien hubiera presentado la propuesta que dio lugar al concurso, el ayuntamiento debe garantizar el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de elaboración del Programa de Actuación, salvo si el concurso queda desierto, en cuyo caso no habrá lugar a reembolso alguno.

2. La aprobación definitiva del Programa de Actuación otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien haya sido seleccionado en el concurso.

Artículo 218. *Atribución de la condición de urbanizador.*

1. El urbanizador seleccionado debe, para acceder a la condición de urbanizador con carácter definitivo:

a) Constituir la garantía a que se refiere el artículo 186 de esta ley.

b) Formalizar con el ayuntamiento, en el plazo improrrogable de un mes, un contrato administrativo mediante el cual suscriba los compromisos y asuma las obligaciones que se establezcan en el Programa de Actuación aprobado y en el acuerdo de resolución del concurso, y en particular:

1.º La potestad municipal para su interpretación, modificación y resolución.

2.º Las causas de resolución.

3.º Las penalidades por incumplimiento de los compromisos y obligaciones especificados.

4.º La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que pudieran plantearse en la ejecución y resolución del contrato.

2. Si por causas imputables al contratista no se formaliza el contrato administrativo en el plazo previsto en el apartado anterior, se entenderá que renuncia al contrato en los términos del artículo 217.1.h).

Si la no formalización se debiera a causas imputables a la Administración, el contratista podrá solicitar la resolución del contrato y tendrá derecho a que se le indemnicen los perjuicios causados.

Artículo 219. *Participación y otros derechos de los propietarios.*

1. En el sistema de concurrencia los propietarios participan en la actuación cooperando con el urbanizador mediante cualesquiera formas libremente pactadas con el mismo, tales como:

a) La constitución de una Asociación de Propietarios con carácter de entidad urbanística colaboradora.

b) La suscripción de acciones de una sociedad mercantil constituida por el urbanizador, desembolsando el capital suscrito con la aportación de sus fincas o en efectivo.

2. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la actuación o que no cumplan sus obligaciones serán expropiados de sus bienes y derechos sobre la unidad de actuación, de oficio o a instancia del urbanizador.

En este caso, el ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor del urbanizador, en concepto de beneficiario de la expropiación.

3. Cualquiera que sea su forma de participación en la actuación, los propietarios tienen los siguientes derechos:

a) A recibir, tras la ejecución de la actuación, solares a cambio de sus fincas originales, en proporción al aprovechamiento que les corresponda, descontada la retribución del urbanizador.

b) A recabar del urbanizador y del ayuntamiento información sobre el desarrollo de la actuación, en especial sobre los gastos de urbanización que deban asumir.

c) A presentar al urbanizador y al ayuntamiento sugerencias relativas a los proyectos de reparcelación y urbanización, y en general al desarrollo de la actuación.

d) A exigir del urbanizador la correcta ejecución de la actuación y al ayuntamiento la efectiva tutela de la misma.

e) A manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, aportando al efecto un dictamen pericial. El ayuntamiento resolverá las discrepancias y, si lo hace a favor de los propietarios, el dictamen pericial se considerará gasto de urbanización.

Artículo 220. *Retribución y otros derechos del urbanizador.*

1. Una vez ejecutada la actuación, los propietarios reciben los solares que se les adjudiquen en la reparcelación y deben retribuir al urbanizador en efectivo o en solares, conforme a lo previsto en el Programa de Actuación.

2. La retribución al urbanizador en efectivo se satisfará mediante cuotas de urbanización, conforme a las siguientes reglas:

1.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 el ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada de los gastos de urbanización a realizar en los seis meses siguientes, y previa audiencia de los interesados.

2.ª Las liquidaciones individuales de cada propietario deben serles notificadas señalando el plazo para su pago en período voluntario, así como las posibilidades de aplazamiento y fraccionamiento de pago disponibles conforme al Reglamento General de Recaudación.

3.ª En caso de impago en período voluntario, el ayuntamiento debe recaudar las cuotas por el procedimiento administrativo de apremio.

3. La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación. Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario.

4. No obstante, cuando el Programa de Actuación haya previsto la retribución al urbanizador en solares, los propietarios pueden optar por retribuirle en efectivo. A tal efecto deben manifestar su intención ante el ayuntamiento durante los dos meses siguientes a la aprobación definitiva del Programa de Actuación, solicitando retribuirle en metálico y acompañando la garantía necesaria para asegurar dicha retribución, que debe ser proporcional a la garantía prestada por el urbanizador con relación al aprovechamiento que corresponda a cada propietario y asumiendo igualmente el resto de compromisos que el urbanizador hubiera contraído en relación al destino de los solares que habría de percibir. El ayuntamiento debe resolver motivadamente dicha solicitud en el plazo de un mes, transcurrido el cual los propietarios podrán entender concedida su solicitud por silencio administrativo.

5. En los casos en que se hubiera adoptado el sistema de retribución en efectivo y los obligados incumplieran dicha obligación, el sistema de retribución quedará inmediatamente sustituido, respecto de los incumplidores, por el de pago en solares en los términos previstos en el Programa de Actuación Edificatoria.

6. Asimismo, cuando tras la ejecución de la actuación se constaten variaciones al alza en los gastos de urbanización, aprobadas por el ayuntamiento y no imputables al urbanizador, los propietarios deben abonar estos excesos en efectivo.

7. Cualquiera que sea su forma de retribución, el urbanizador tiene también los siguientes derechos, en los términos de la legislación sobre contratos del sector público:

a) A ser informado del otorgamiento de licencias en la unidad de actuación, a partir de la aprobación del Programa de Actuación y hasta su pleno cumplimiento.

b) A proponer la modificación de los gastos de urbanización previstos, por causas objetivas no previsibles en el Programa de Actuación.

c) A proponer al ayuntamiento la adquisición del aprovechamiento que le corresponda.

d) A contratar a terceros la ejecución de cualquiera de sus compromisos y obligaciones, permaneciendo como único responsable ante el ayuntamiento.

e) A ceder total o parcialmente su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas las obligaciones asumidas por el urbanizador inicial. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requiere que entre cedente y adquirente asuman solidariamente una programación coordinada de los actos precisos para la total ejecución de la actuación.

f) A ser compensado cuando el ejercicio de las potestades administrativas impida o modifique el normal desarrollo de la actuación, pudiendo incluso instar la resolución de la adjudicación, cuando por dichas causas se altere en más de un 20 por ciento el coste de sus compromisos y obligaciones.

Artículo 221. Incumplimientos del urbanizador.

1. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al urbanizador, el ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido.

Si transcurrida la prórroga se mantiene el incumplimiento, el ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación.

2. Sin perjuicio de las responsabilidades que procedan, el ayuntamiento también puede acordar:

a) Cambiar el sistema de actuación.

b) Convocar un concurso para seleccionar un nuevo urbanizador.

Subsección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 222. *Características del sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

2. En el sistema de expropiación podrá actuar como urbanizador el propio ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

4. La Administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, a efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos siguientes.

5. La aprobación de proyectos de expropiación aplicando el procedimiento de tasación conjunta también corresponderá al ayuntamiento.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiere concretado el pago en especie, de acuerdo con el expropiado.

6. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Artículo 223. *Atribución de la condición de urbanizador.*

En el sistema de expropiación la condición de urbanizador podrá ser objeto de concesión mediante concurso, cuyas bases determinarán los compromisos que deba asumir el adjudicatario. En la resolución del concurso tendrán preferencia las asociaciones de propietarios que representen conjuntamente al menos el 25 por 100 de la superficie de la unidad. El concesionario podrá incorporar a la gestión a los propietarios de la unidad, en las condiciones que libremente pacten, previa liberación de sus terrenos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 224. *Liberación de propiedades.*

1. La Administración expropiante podrá acordar, de oficio o a instancia del urbanizador o de los propietarios afectados, la liberación justificada de determinados bienes, siempre que no estén reservados para dotaciones urbanísticas públicas y que su exclusión no afecte a la ejecución de la actuación.

2. El acuerdo de liberación se publicará en el Boletín Oficial de la Región e impondrá las condiciones que resulten necesarias para la vinculación del propietario afectado a la gestión urbanística, de forma que se garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El incumplimiento de dichos deberes o de las condiciones fijadas en el acuerdo determinará su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Subsección 4.ª Ocupación directa

Artículo 225. *Características del sistema de ocupación directa.*

1. Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vinculan.

2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

Artículo 226. *Procedimiento de ocupación.*

1. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuación en las que hayan de integrarse, se publicarán en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad, solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.

b) Terminado dicho plazo, se resolverán las alegaciones que se hayan presentado y se aprobará la correspondiente relación, levantándose posteriormente acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes e incapacitados sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

2. El ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación del Estado.

4. Transcurridos cuatro años sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad en la que se hayan integrado, los propietarios podrán advertir al ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

En tal caso, el ayuntamiento podrá hacer efectivo el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos del patrimonio municipal del suelo.

CAPÍTULO IV

Intervención pública en el mercado del suelo

Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo

Artículo 227. *Objeto.*

1. La Comunidad Autónoma y los ayuntamientos deben constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

- b) Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.
- c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.
- d) Disminuir la repercusión del suelo sobre la vivienda.
- e) Proteger y conservar el patrimonio histórico-artístico.
- f) Realizar actuaciones destinadas a preservar los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.

2. Los bienes y recursos que, de acuerdo con lo dispuesto esta ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo están sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Artículo 228. Bienes integrantes.

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente, por el planeamiento urbanístico o acto expreso de la Administración, a los mismos.

b) Los terrenos, construcciones y edificaciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.

c) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio así como los que los municipios y la Comunidad Autónoma se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.

d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los demás ingresos y bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2. Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión del patrimonio público de suelo.

b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consistan en bienes integrados en el patrimonio público de suelo.

d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes del patrimonio público del suelo.

3. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie de dotación pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la Administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el suelo, en el dominio público, y se aplicará el régimen jurídico de complejo inmobiliario o propiedad horizontal.

4. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas y cuando sea compatible con el uso dotacional, que parte o la totalidad de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

5. Los equipamientos públicos de ámbito local con un uso pormenorizado provenientes del planeamiento de desarrollo, se podrán ampliar a los usos previstos en el artículo 124f) en función del uso global del sector sin necesidad de modificación del planeamiento.

Artículo 229. Destino.

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán, de conformidad con los procedimientos establecidos en esta ley, a los siguientes fines de interés social:

- a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.
- b) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta ley.
- c) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.
- d) Protección o mejora de espacios naturales o protección del patrimonio histórico-artístico.
- e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- f) Otros usos de interés social.

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, constituyen un patrimonio separado y se destinarán a la conservación, gestión y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

3. La Administración titular del patrimonio público de suelo deberá llevar un registro de este, que tendrá carácter público, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

Artículo 230. Reservas de suelo.

1. El planeamiento podrá establecer, en suelo urbano y urbanizable, reservas de terrenos para la posible ampliación del patrimonio público de suelo, por plazo de dos y cuatro años, respectivamente, con posible prórroga por una sola vez, de la mitad de dichos plazos.

2. Dicha determinación del planeamiento implica:

- a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de expropiación forzosa.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley a favor de la Administración.

Artículo 231. Enajenación.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- a) Enajenados por cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los bienes y contratos de las Administraciones públicas sin que el precio a satisfacer por el adjudicatario pueda ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de la legislación estatal sobre valoraciones.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, o para la realización de programas de conservación o mejora territorial o ambiental.
- c) Permutados directamente, en los casos de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales.
- d) Cedidos gratuitamente a otras Administraciones o entidades públicas de ellas dependientes o adscritas para la ejecución de dotaciones y equipamientos públicos.

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

Artículo 232. Derecho de superficie.

1. Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad, con destino a la construcción de viviendas de naturaleza pública o a otros usos de interés social que prevea el planeamiento urbanístico.

2. El régimen aplicable será el establecido en la legislación del Estado y en las siguientes normas complementarias:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su valoración serán los establecidos en la sección anterior.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de naturaleza pública, siempre que cumpla con sus requisitos.

Artículo 233. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y los planes generales podrán delimitar áreas de suelo en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, tanto terrenos como construcciones, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración.

2. Se fijará la finalidad, que habrá de ser relevante para el interés público, y la justificación de su necesidad y ámbito de actuación, siendo obligatoria la notificación individualizada a los afectados en el período de información pública.

3. El plazo máximo de afección de un área a los derechos de tanteo y retracto será de cinco años.

4. La Administración podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días desde la notificación a que viene obligado el propietario cuyo bien se encuentre sujeto a tanteo; y en el plazo de seis meses en el caso de retracto.

TÍTULO IX

Cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 234. *Obligaciones relativas a la urbanización.*

1. Los propietarios o promotores de actuaciones integradas están obligados a presentar a su aprobación los instrumentos de planeamiento de desarrollo o el programa de actuación en los plazos previstos en el plan general, y en su defecto, en los plazos previstos en esta ley.

2. Los urbanizadores de actuaciones integradas están obligados a ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento urbanístico y el programa de actuación.

3. Los urbanizadores así como los propietarios están obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 188 de esta ley.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar, además de a la ejecución de las garantías prestadas, a alguna de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria de la ejecución de la urbanización por parte del ayuntamiento a costa del urbanizador.

b) Cambio del sistema de actuación

c) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 235. *Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de parcelas están obligados a edificarlas en los plazos previstos por el planeamiento, y, en su defecto, en el plazo de cinco años desde que la parcela merezca la condición de solar.

2. Los propietarios de edificaciones están obligados a realizar las obras de conservación y de rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en las órdenes de ejecución.

3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar a cualquiera de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
- b) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c) Venta forzosa.
- d) Sustitución forzosa.

Artículo 236. *Requisito para la aplicación de las medidas por incumplimiento.*

1. Para la aplicación de las medidas previstas en los dos artículos anteriores será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada, del incumplimiento de que se trate, mediante el procedimiento regulado en el capítulo siguiente.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el incumplimiento sea el relativo a la presentación de planeamiento de desarrollo o del programa de actuación y la medida a adoptar sea la del cambio del sistema de actuación, no será preciso tramitar el procedimiento para la declaración de incumplimiento.

En estos supuestos el sistema de actuación se modificará conforme al procedimiento previsto en el artículo 197 de esta ley, en el que deberá acreditarse que se han incumplido los plazos correspondientes.

CAPÍTULO II

Procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanísticas

Artículo 237. *Procedimiento para la declaración de incumplimiento.*

1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada.

2. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del incumplimiento.

3. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite información pública de 20 días. El anuncio de información pública se publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Asimismo, y de manera simultánea a la información pública se acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados.

4. Ultimados los períodos de audiencia y de información pública, el ayuntamiento deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento en el plazo máximo de dos meses.

5. No obstante lo anterior y en los supuestos de incumplimiento de obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para edificar.

6. El plazo máximo para resolver y notificar la declaración del incumplimiento del deber de edificar será de 6 meses.

7. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de persona interesada, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar dará lugar a la desestimación de su solicitud por silencio administrativo.

Si el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar dará lugar a la caducidad del procedimiento.

Artículo 238. *Efectos y contenido de la declaración del incumplimiento.*

La declaración del incumplimiento contenida en resolución que agote la vía administrativa:

- a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

- b) Incorporará una valoración de los terrenos conforme a la normativa estatal.
- c) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

CAPÍTULO III

Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 239. *Características de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

La expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad se llevará a cabo por lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa con las siguientes especialidades:

- a) La declaración de incumplimiento surtirá los efectos del acuerdo de necesidad de ocupación y contendrá la relación individualizada de bienes y derechos a expropiar.
- b) Se podrá proceder a la liberación de propiedades en aquellos supuestos que sus titulares garanticen que van a contribuir a la actuación.

En estos casos se podrá expropiar únicamente cuotas indivisas de los solares.

- c) El justiprecio a abonar será el setenta y cinco por ciento de la valoración a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO IV

Venta forzosa

Artículo 240. *Venta forzosa.*

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los terrenos o solares a subasta pública.

El tipo de licitación será el 100 por cien de la valoración contenida en el artículo 238.b). El 75 por ciento del precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el resto a la administración.

2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con una rebaja del 25 por 100 del tipo.

3. Si también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio municipal de suelo.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se haya obtenido la venta, quedará sin efecto la inclusión en el Registro.

Artículo 241. *Obligaciones del adquirente.*

1. El adquirente de inmuebles a que se refiere el artículo anterior quedará obligado a comenzar las obras en el plazo de seis meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

2. El incumplimiento por el adquirente de estos deberes determinará, previa declaración de incumplimiento, que el solar queda en situación de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad o de venta forzosa. Previa valoración realizada conforme a la normativa estatal corresponderá al propietario el 50 por ciento dicha valoración o de la cantidad obtenida en la subasta.

CAPÍTULO V

Sustitución forzosa

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 242. *Concepto de sustitución forzosa.*

1. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificar, conservar o rehabilitar edificaciones, mediante la imposición de su ejercicio en régimen de copropiedad con el propietario actual del suelo.

2. La sustitución forzosa se llevará a cabo por un agente edificador seleccionado mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia.

Artículo 243. *Contenido del pliego de condiciones.*

La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificatoria que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A) Con carácter obligatorio:

a) La identificación del solar a que se refiere y normativa urbanística que regula sus condiciones edificatorias.

b) Plazos de ejecución de la edificación.

c) Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que habrán de serlo.

d) Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.

e) Modo o modos de retribución del agente edificador.

f) Criterios de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria.

g) Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.

h) Lugar de presentación de los Programas de Actuación Edificatoria.

B) Con carácter potestativo:

a) Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin expresará:

1.º Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo las características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.

2.º La calidad mínima de los materiales constructivos.

3.º Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.

b) Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.

c) Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respecta el proyecto.

Sección 2.ª Programas de Actuación Edificatoria

Artículo 244. *Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificatoria.*

1. Los Programas de Actuación Edificatoria determinan y organizan la actividad de edificación de las parcelas o solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Los Programas de Actuación Edificatoria deberán comprender la totalidad de la parcela o solar y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

a) La ejecución inmediata de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística para la parcela o solar correspondiente y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.

b) La ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que, en su caso, estuvieran aún pendientes.

c) El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la persona propietaria o propietarias de la parcela o solar, en el modo que se establezca al aprobar el programa, con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad y su función social.

3. Los Programas de Actuación Edificatoria:

a) Determinarán el proyecto básico de edificación que habrá de ser ejecutado y, en su caso, describirán las obras de urbanización complementarias a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de edificación dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de ejecución de la edificación, del proyecto de urbanización simplificado en su caso, así como del proyecto de reparcelación edificatoria, y la conclusión de la totalidad de las obras antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

Por causas excepcionales, el ayuntamiento podrá aprobar Programas de Actuación Edificatoria con plazos más amplios o prórrogas de los que hubiere aprobado.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

d) En aquellos casos en que la ejecución de la edificación no sea promovida directamente por los ayuntamientos, por sí mismos o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras Administraciones públicas, asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador. El importe de la garantía provisional será del dos por ciento del coste de ejecución material por contrata, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.

Artículo 245. *Contenido de los Programas de Actuación Edificatoria.*

Los Programas de Actuación Edificatoria estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una alternativa técnica con el siguiente contenido:

a) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o anteproyecto de urbanización para definir las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar.

Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como, en su caso, de las de urbanización, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

b) Los proyectos, estudios o informes complementarios que, en su caso, sean exigibles por razón del uso a que se vaya a destinar el inmueble y que sean precisos para la obtención de autorizaciones de cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad a la normativa aplicable.

c) Potestativamente, el proyecto de reparcelación edificatoria que deberá tramitarse para la adjudicación de las diferentes fincas o locales, en su caso, a las personas propietarias y a la Administración o, en caso de no incluirse el proyecto, la determinación de los plazos para su presentación a trámite.

2. Propuesta de contrato a suscribir entre la persona adjudicataria, el ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente se adhieran al mismo, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, incluyendo el desarrollo de las eventuales relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca y expresando, en su caso lo acuerdos ya alcanzados.

En el caso de sustitución forzosa por gestión directa, dicha propuesta de contrato se sustituirá por una relación de los compromisos adquiridos.

3. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el edificador y la persona propietaria de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del agente edificador.

b) Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad; los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y los gastos generales y el beneficio empresarial que el edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificatoria.

c) Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán determinar la variación de los costes de la actuación edificatoria.

d) Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.

e) En su caso, propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes del edificio.

4. En los casos que proceda, tras la aprobación del programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación edificatoria correspondiente, en los plazos establecidos en el propio programa.

Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria

Artículo 246. *Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria.*

1. El procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria se tramitará conforme a los artículos 217 y 218 de esta ley.

2. La convocatoria del concurso y la aprobación inicial del Programa de Actuación Edificatoria deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde que adquiera firmeza en vía administrativa la declaración de incumplimiento.

3. La aprobación administrativa del Programa de Actuación Edificatoria producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) Designación como agente edificador, con carácter provisional, al adjudicatario del concurso.

d) Concesión de la correspondiente licencia de obras. A estos efectos la aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificatoria fijará los plazos para proceder al pago de las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia.

4. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificatoria comenzará a contar desde la fecha en que se firme el contrato a que se refiere el artículo 218 de esta ley.

Sección 4.ª Relaciones entre el agente edificador y los propietarios

Artículo 247. *Relaciones entre el edificador y las personas propietarias. Formas de retribución.*

1. El Programa de Actuación Edificatoria deberá regular las relaciones entre el edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

- a) El edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación.
- b) El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificatoria.
- c) Las personas propietarias deberán satisfacer la labor edificatoria retribuyendo al agente edificador la totalidad de los costes derivados de la ejecución de dicha actuación. El beneficio del edificador no podrá ser superior al diez por ciento de los gastos de la actuación.

2. Los propietarios deben participar en la actuación retribuyendo al edificador, bien en solares bien en metálico.

3. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la actuación o que no cumplan sus obligaciones serán expropiados en beneficio del edificador, de oficio o a instancia de este.

En este caso, el ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.

Artículo 248. *Facultades del edificador.*

El edificador puede ejercer las siguientes facultades:

- a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificatoria y, entre ellos, proyectos de ejecución y simplificados de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación edificatoria, así como a ser oído antes de dicha aprobación.
- b) Exigir los pagos en metálico cuando procedan.
- c) Solicitar la ocupación de los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.

Artículo 249. *Proyecto de reparcelación edificatoria.*

1. El proyecto de reparcelación que el edificador deberá someter a la aprobación administrativa, siempre y cuando no se contuviera en el Programa de Actuación Edificatoria, se redactará y tramitará con aplicación de las normas relativas a la reparcelación previstas en esta ley y demás normativa aplicable, con la salvedad de que podrán constituir fincas resultantes los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya conforme al proyecto de ejecución aprobado.

2. A tal fin, el proyecto de reparcelación edificatoria, como una operación complementaria más, declarará la obra nueva en construcción y, previa su división en el régimen de propiedad horizontal, determinará los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios resultante y adjudicará las fincas constituidas de acuerdo con este régimen, haciendo constar la obligación del edificador de ejecutarlas. El proyecto realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

El pago de los saldos resultantes de la cuenta de liquidación y la ocupación de la parcela o solar para la ejecución de las obras se regirán por lo dispuesto en el referido título V esta ley y demás normativa aplicable a la reparcelación. Si la persona propietaria se negare a recibir la compensación económica que, en su caso, se le reconozca, surtirá los efectos del pago la consignación de su importe.

3. No será preciso aprobar un proyecto de reparcelación edificatoria si todas las personas titulares afectadas comparecen voluntariamente al otorgamiento de escritura pública en que se materialicen todas las operaciones precisas de modo que puedan acceder al Registro de la Propiedad.

Artículo 250. *Retribución del urbanizador mediante cesión de terrenos edificables u otros inmuebles resultantes.*

1. En los casos en que se establezca la contribución al pago de los gastos de edificación en terrenos edificables u otros inmuebles resultantes, la proporción de estos que corresponda ceder a los propietarios se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de edificación y el valor en venta de los inmuebles resultantes de la correspondiente actuación edificatoria.

2. Los propietarios que expresen su disconformidad con la proporción de terrenos u otros inmuebles que les corresponda entregar al edificador podrán solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al edificador y al ayuntamiento, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

En estos supuestos se exigirá al propietario que preste garantía en la misma proporción que la exigida al edificador, salvo que se acredite haber alcanzado un acuerdo con éste que le exima de tal requisito.

3. El ayuntamiento debe resolver motivadamente dicha solicitud en el plazo de un mes, transcurrido el cual los propietarios podrán entender concedida su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 251. *Pago en metálico de los costes de la actuación edificatoria.*

1. El pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del programa o, en su caso, con la modificación aprobada por la Administración actuante.

El procedimiento se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que este asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de edificación de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación edificatoria el agente edificador podrá exigir el pago de los costes de edificación ya devengados.

El agente edificador podrá solicitar, en cualquier momento, que se preste garantía, en la misma cuantía exigida para este, para asegurar el pago de los gastos que le corresponde asumir a cada propietario.

Las fincas adjudicadas a los propietarios están al pago de los costes de edificación que no se encuentren garantizados, como carga real que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

b) Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificatoria.

El requerimiento de pago que practique el edificador a las personas propietarias concederá a estos un plazo de un mes para efectuarlo.

c) No podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas ni de los acopios efectuados.

d) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional a reserva de la liquidación definitiva. La retribución fijada en el programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión.

e) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por el ayuntamiento y en el procedimiento civil que corresponda.

2. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del edificador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el edificador haber realizado el requerimiento de pago en legal forma, el ayuntamiento ejecutará el aval prestado. Caso de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del ayuntamiento llevar a término la vía de apremio.

3. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su superficie edificada y sin perjuicio de las compensaciones que correspondan a los titulares por sus derechos iniciales, las cargas totales del programa.

Artículo 252. *Retasación de costes de Programas de Actuación Edificatoria.*

1. Solo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificatoria aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio programa.

2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse previamente por el ayuntamiento, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, deberá abonarse, en todo caso, en efectivo.

Sección 5.ª Ejecución de la actuación edificatoria

Artículo 253. *Culminación del proceso de ejecución de la actuación edificatoria.*

1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y las condiciones establecidas en el programa, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.

2. El ayuntamiento, en el plazo de quince días a contar desde dicha comunicación, procederá a realizar la inspección técnica de la misma.

En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.

3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si estas forman parte del Programa de Actuación Edificatoria, y con respecto a la edificación, procederá otorgar la licencia de ocupación y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos de escritura de obra nueva terminada. En este momento se procederá a devolver las garantías prestadas.

4. Si el proyecto de reparcelación edificatoria aprobado no la contuviere, el agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes y de los terceros hipotecarios, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios.

Artículo 254. *Responsabilidad del edificador e incumplimiento.*

1. El edificador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al edificador, el ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido.

Si la prórroga no se concede, o si una vez transcurrida se mantiene el incumplimiento, el ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación, ejecutará la garantía prestada e impondrá las sanciones que procedan.

3. Una vez declarada la adjudicación de la actuación, sin necesidad de una nueva declaración de incumplimiento el ayuntamiento podrá optar por la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa. En los tres casos el derecho de propiedad del incumplidor será del cincuenta por ciento de la valoración que se realice.

TÍTULO X

La intervención administrativa y protección de la legalidad territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 255. *Principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación.*

La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso del suelo y subsuelo, presupone los siguientes requisitos esenciales:

- a) La vigencia de la ordenación conforme a esta ley.
- b) La obtención de licencia, orden de ejecución o autorización administrativa del correspondiente proyecto técnico cuando sea exigible.

Artículo 256. *Colaboración en el ejercicio de la función urbanística.*

1. Los ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere esta ley podrán recabar en forma individual o mancomunada la asistencia de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de sus competencias, que se formalizará mediante el correspondiente convenio de colaboración.

2. Las empresas suministradoras, concesionarios de servicios públicos y los colegios profesionales de ámbito autonómico que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos colaborarán con los servicios de inspección urbanística de las diferentes Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias de sanción, prevención y restitución de la legalidad urbanística, aportando, a requerimiento de estas, la documentación e información que precisen.

Los colegios profesionales de ámbito autonómico, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán en conocimiento de la Administración competente de forma motivada dicha presunción.

3. La colaboración de los colegios profesionales de ámbito de actuación superior al autonómico en la protección de la legalidad urbanística se articulará a través del oportuno convenio.

Artículo 257. *Actuación notarial y registral.*

La autorización notarial y la inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística se sujetarán a las previsiones de la legislación notarial, hipotecaria y urbanística estatal.

Artículo 258. *Garantías de conservación y terminación de las urbanizaciones.*

1. Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de parcelas, estos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquellos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

2. Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o unidad de actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

Artículo 259. Solicitudes y acciones.

1. Los órganos de las Administraciones regional y municipal competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen obligación legal de resolver todas las peticiones y solicitudes que se les dirijan conforme a la ley.

2. Es pública la acción para exigir la observancia de esta ley y de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la ordenación territorial aprobados en su aplicación.

3. Si la acción a que se refiere el párrafo anterior estuviera motivada por la realización de obras, podrá ejercitarse durante el transcurso de estas y hasta cuatro años después de su terminación.

Artículo 260. Recursos.

1. Tienen carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten en relación con el desarrollo de la actividad urbanística.

2. Las resoluciones del director general competente en materia de ordenación del territorio y de urbanismo son susceptibles de recurso de alzada ante el consejero competente en la misma materia.

CAPÍTULO II

El control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 261. El régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística.

Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente en esta ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de la legalidad a través de:

- a) La licencia urbanística, la declaración responsable y la comunicación previa.
- b) Órdenes constitutivas de mandato para ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística o la prohibición de las mismas.
- c) La inspección urbanística y el sometimiento a control posterior al inicio de actividades, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de las mismas.

Sección 1.ª Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 262. Modalidades.

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos afectados.

Artículo 263. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo reglado por el que se autoriza la realización de actuaciones de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma y los plazos de ejercicio de conformidad con la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia los siguientes actos:

a) Los establecidos en la legislación básica estatal en materia de suelo y ordenación de la edificación.

b) Las obras de infraestructura, vialidad, servicios y otros que se realicen al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

c) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos u otro uso a que se destine el subsuelo.

d) Obras de todo tipo en edificaciones objeto de protección específica como intervenciones en edificios declarados BIC o catalogados por el planeamiento.

3. En todo caso, podrá solicitarse voluntariamente la licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Artículo 264. Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración municipal que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete al mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos:

a) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre edificios existentes cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o no supongan la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales.

b) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado a) o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la legislación urbanística vigente y siempre que se encuentren dentro de un ámbito ordenado pormenorizadamente.

c) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, de alcance menor, cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos catalogados ni a ningún elemento artístico.

d) Edificios de nueva planta, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no residenciales ni de uso público, no superior a una altura.

e) Renovación de instalaciones en las construcciones.

f) Primera ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes.

g) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones.

h) El cerramiento de fincas.

i) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere la presente ley.

j) Los que por su escasa relevancia no se encuentren sometidos a licencia urbanística pero requieran dirección facultativa.

3. En todo caso, y de conformidad a la legislación básica estatal, se sujetará a este régimen la realización de obras de acondicionamiento de los locales para desempeñar actividades de comercio minorista y de prestación de servicios siempre que no tengan impacto en edificaciones objeto de protección específica en el uso privativo y en la ocupación de los bienes de dominio público.

4. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común:

a) Datos identificativos del solicitante de conformidad a la legislación básica en materia procedimental.

b) Plano de situación de la actuación a realizar.

c) Documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos o del proyecto técnico en su caso, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o

profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de dichos documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

e) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

Artículo 265. *Comunicación previa en materia de urbanismo.*

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que el interesado pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto a declaración responsable ni a licencia urbanística.

2. Como regla general la comunicación previa es el requisito para la realización de obras menores.

A efectos de esta ley se conceptuarán como obras menores aquellas que por su escasa entidad constructiva y económica y sencillez en su técnica no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria constructiva consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento.

3. Asimismo, quedan sujetas al régimen de comunicación previa las transmisiones de títulos habilitantes así como el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios.

4. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común:

a) Datos identificativos del solicitante de conformidad a la legislación básica en materia procedimental.

b) Plano de situación de la actuación a realizar.

c) La declaración de que concurren los requisitos exigibles.

d) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

Artículo 266. *Efectos y control.*

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro general del municipio.

3. El ayuntamiento dispondrá de quince días hábiles siguientes a la declaración responsable o comunicación previa para:

a) Indicar al interesado la necesidad de solicitar licencia o declaración responsable, en su caso.

b) Requerir al interesado la ampliación de la información facilitada, en cuyo caso se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El ayuntamiento deberá inspeccionar 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 o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la normativa urbanística aplicable.

Artículo 267. *Condiciones y requisitos.*

1. Los títulos habilitantes en materia urbanística se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Los interesados habrán de solicitar las licencias urbanísticas en los plazos establecidos en el planeamiento.

3. Los títulos habilitantes en materia urbanística se entienden concedidos dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y de acuerdo con las previsiones de

la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.

4. Los periodos de vigencia de los expresados títulos deberán ser regulados por los correspondientes ayuntamientos.

5. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en esta ley o sus disposiciones reglamentarias se realizaren en terrenos de dominio público o sus zonas de afección y requieran licencia, se entenderá esta sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público o de quien ostente las competencias, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia.

6. Se podrán otorgar licencias parciales para fases de una construcción que resulten técnica y funcionalmente independientes.

Artículo 268. *Competencia y procedimiento para la concesión de licencia urbanística.*

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a los órganos competentes de la Administración local, de acuerdo con su legislación aplicable.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que la solicitud esté en contradicción.

3. El otorgamiento de las licencias irá precedido de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad urbanística. La solicitud deberá acompañarse de proyecto suscrito por técnico competente, visado por el colegio profesional en los casos pertinentes, con expresión del técnico director de la obra.

4. El plazo máximo para resolver sobre el otorgamiento de licencia será de tres meses, salvo en el caso de licencias para equipamientos que será de un mes. En el caso de que se precise autorización de otra Administración, previa a la licencia municipal, el cómputo del plazo para el otorgamiento de licencia se suspenderá hasta la acreditación ante el ayuntamiento de la resolución que ponga fin al expediente tramitado por dicha Administración.

5. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 269. *Actos promovidos por Administraciones públicas.*

1. Los actos relacionados en este capítulo, promovidos por Administraciones públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público, requerirán el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, que será expedido en el plazo máximo de un mes, salvo en los supuestos exceptuados en el apartado siguiente o por la legislación sectorial aplicable.

2. No estará sujeta a licencia urbanística ni otro título habilitante la ejecución de obras promovidas por los órganos de la Administración regional o entidades de derecho público que administren bienes de aquella, siempre que tengan por objeto la construcción o acondicionamiento de infraestructuras básicas de uso y dominio público, tales como carreteras, puertos u obras hidráulicas y de transportes. No obstante, el ayuntamiento dispondrá de un plazo de un mes para informar tales actuaciones con relación al planeamiento vigente.

Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe, se entenderá otorgada la conformidad.

3. En caso de disconformidad se elevará a la consejería competente en materia de ordenación del territorio para su tramitación, conforme a lo dispuesto en esta ley para las actuaciones de interés regional.

Sección 2.ª Órdenes de ejecución y declaración de ruina

Artículo 270. *Órdenes de ejecución.*

1. Los ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, en exigencia de los deberes señalados en el

artículo 110 de esta ley, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con indicación del plazo de realización.

2. Los ayuntamientos podrán también ordenar, por motivos de interés público, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación.

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 271. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo anterior sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando la construcción presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando sea necesario la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse la construcción en situación expresa de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará este a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el ayuntamiento, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecido por este, o, en su defecto, por la declaración de ruina.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a las previsiones de la presente ley.

CAPÍTULO III

Protección de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 272. La Administración ante las actuaciones ilegales.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística dará lugar a la adopción por la Administración competente de las siguientes medidas:

Iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

Restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.

Imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales.

2. La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido constituye una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la Administración actuante. La

imposición de una sanción administrativa no exonera ni excluye del deber de adoptar las medidas de restauración que resulten precisas con arreglo a esta ley.

Artículo 273. *Procedimiento.*

La Administración competente para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística debe resolver, en el mismo procedimiento o en procedimientos separados, sobre la restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado, sobre la imposición de las sanciones que procedan y sobre el resarcimiento a la Administración de los daños y perjuicios causados a los bienes e intereses públicos de la Administración, como consecuencia de actuaciones constitutivas de infracción urbanística.

Artículo 274. *Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística.*

Las resoluciones administrativas en materia de protección de la legalidad urbanística reguladas por la legislación aplicable en materia de suelo deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Sección 2.ª Reacción ante las actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones

Artículo 275. *Actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se encontraren en fase de ejecución y se efectuasen sin licencia, orden de ejecución u otro título habilitante de los previstos en esta ley o incumpliendo sus condiciones, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa tramitación del oportuno expediente, el ayuntamiento y, si este no lo hiciera pese al requerimiento formulado para ello en el plazo de un mes, el director general competente en materia de urbanismo subrogado en dicha facultad siempre y cuando afecten al ejercicio de competencias autonómicas y dando cuenta al ayuntamiento, adoptará algunos de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatible con la ordenación.

b) Si las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

2. Simultáneamente, se podrá ordenar al infractor, entre otras medidas tendentes a la efectiva paralización de las obras, la retirada de materiales, útiles y maquinaria, el precinto de los accesos al local o la suspensión de los suministros provisionales de la obra. Si en el plazo de cuatro días no lo hiciere el interesado, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirar dichos materiales, útiles o maquinaria, o proceder al precintado de los accesos o requerir la suspensión de servicios a las compañías suministradoras. En este caso, los elementos retirados quedarán a disposición del infractor, que satisfará los de dicha operación así como los de transporte o custodia.

3. Si el infractor no cumpliera la orden de suspensión, por el órgano actuante se deberá pasar necesariamente el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

4. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se encontrasen concluidos y se hubiesen efectuado sin licencia, orden de ejecución de los previstos en esta ley o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el ayuntamiento y, si este no lo hiciera pese al requerimiento formulado para ello en el plazo de un mes, el director general competente en materia de urbanismo subrogado en dicha facultad siempre y cuando afecten al ejercicio de competencias autonómicas, dispondrá la incoación del correspondiente

expediente sancionador, adoptándose alguno de los acuerdos establecidos en el apartado primero, letras a) o b) según proceda.

5. Si la licencia no hubiera sido solicitada, o fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas, o se constate inicialmente que no procede su concesión, una vez recaída resolución o acuerdo determinando la imposibilidad de legalización de los actos de edificación o usos del suelo realizados, se procederá a dictar orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, fijando plazos de iniciación y de terminación, y comunicando el coste presupuestado de las operaciones de restitución, para el supuesto de que la Administración las hubiera de ejecutar subsidiariamente.

6. La vulneración de cualquiera de los plazos fijados o la paralización de los trabajos comenzados dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración actuante, a costa del infractor.

Una vez comenzada la ejecución subsidiaria no habrá opción para el infractor de continuarla por sí mismo.

7. También podrá la Administración imponer multas coercitivas hasta lograr la ejecución por el obligado de las medidas de restablecimiento, multas que se podrán imponer por periodos no inferiores a dos meses y por un importe máximo del 25 por ciento del valor estimado del deber impuesto, sin que en ningún caso el importe total de las multas, derivado de su repetición, pueda rebasar el 150 por ciento de aquel importe.

8. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

9. Transcurrido un año desde el inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 276. *Restablecimiento de la legalidad en edificaciones y parcelaciones.*

1. En caso de obras de edificación ilegales las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente. Simultáneamente a la orden de ejecución de la demolición, se dictará otra a las compañías suministradoras de servicios para que los retiren definitivamente.

2. En los supuestos de demolición indebida la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

3. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

Artículo 277. *Restablecimiento de la legalidad en otros supuestos.*

1. Las operaciones de restablecimiento de la legalidad en los demás actos sujetos a licencia consistirán en el desmontaje y retirada en el caso de carteles y vallas publicitarias y en la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior en el caso de movimiento de tierras.

2. En el caso de talas e incendios de masas arbóreas el restablecimiento consistirá en su reposición en especie, cuantía y porte similares, en lo posible, a las especies dañadas, salvo que, por el órgano administrativo competente en la materia de la Comunidad Autónoma, se determine otro modo de restablecimiento.

3. No procederá el establecimiento de la situación anterior cuando conlleve consecuencias más perjudiciales para el orden conculcado que su mantenimiento.

Artículo 278. *Plazo para el cumplimiento de las medidas de restablecimiento.*

El plazo máximo para el cumplimiento de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de diez años contados a partir de que adquiera firmeza el acto administrativo que las acuerde.

Transcurrido este plazo, se aplicará a las instalaciones, construcciones o edificaciones lo dispuesto en esta ley para la situación de fuera de ordenación o de norma.

Artículo 279. *Legalización de actuaciones con desconformidades no sustanciales de la normativa urbanística aplicable.*

1. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones en las que concurran desconformidades no sustanciales con la normativa urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la desconformidad habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) La superficie que exceda respecto de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afección a barreras arquitectónicas.

2. No podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnicos y jurídicos que valoren el grado de desconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad y establecer la indemnización sustitutoria por la actuación urbanística disconforme.

4. Esta indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que procedan sin que, en ningún caso, el importe de la sanción pueda ser inferior al beneficio económico obtenido por la comisión de la infracción.

Artículo 280. *Revisión de actuaciones que constituyan infracción urbanística.*

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo estuvieren amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor, en el momento de su concesión o adopción, se dispondrá su revisión por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte. De igual manera se actuará frente a los planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales.

En supuestos de nulidad se procederá en los términos del artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, previo dictamen favorable del Consejo Jurídico de la Región de Murcia. Se podrá suspender la ejecución del acto, cuando esta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

En el supuesto de actos anulables se actuará de conformidad con el artículo 103 de la citada ley, procediendo a su previa declaración de lesividad para los intereses públicos y a la suspensión, en su caso, de la ejecución de aquellos.

2. Si la Comunidad Autónoma considera, en el ámbito de las respectivas competencias, que un acto o acuerdo de alguna Entidad local infringe el ordenamiento jurídico, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Concluido el procedimiento de revisión de las licencias u órdenes de ejecución acordadas o dictadas que constituyan infracción urbanística grave o muy grave, y anulados dichos actos, el ayuntamiento acordará las medidas de restablecimiento previstas anteriormente. Dicho acuerdo se comunicará al interesado, indicándole plazo para llevar a cabo las medidas acordadas, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Finalizado dicho plazo sin que el interesado haya ejecutado voluntariamente el acuerdo antes referido, será ejecutado por el ayuntamiento.

CAPÍTULO IV

Del régimen de las infracciones urbanísticas y su sanción

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 281. *Definición de infracciones urbanísticas.*

1. Constituye infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la ordenación territorial y urbanística, tipificadas y sancionadas en la presente ley.

2. Las infracciones urbanísticas comportan la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento por los daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración, todo ello sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística reguladas en esta ley.

Artículo 282. *Sujetos responsables de la infracción.*

1. De las infracciones urbanísticas serán responsables:

a) Los promotores de actos de edificación o usos del suelo que constituyan infracción urbanística. Asimismo, los que incumplan las obligaciones que les afecten en cuanto a ejecución de obras de urbanización o conservación de las mismas, y compromisos adquiridos para la ejecución del planeamiento de desarrollo.

A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considerará también promotor al propietario del suelo en el cual se efectúe o se haya efectuado la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras objeto de la infracción. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de tales obras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

b) Los que hubieren dispuesto o acordado actos administrativos que supongan infracción de la legalidad urbanística, sin los preceptivos informes previos técnico y jurídico o cuando alguno de ellos fuera desfavorable. En su caso, serán responsables los técnicos al servicio de la Administración que hubieren informado favorablemente y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los citados informes o cuando estos fueran desfavorables.

Si en el expediente apareciesen como presuntos responsables funcionarios municipales o autonómicos, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá, respectivamente, al alcalde del ayuntamiento o consejero competente en materia de urbanismo. En el supuesto de autoridades, lo será el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

c) Las personas jurídicas responderán económicamente de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, así como de las indemnizaciones por daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración.

d) La autoridad pública obligada a la ejecución de los actos y acuerdos en materia de disciplina urbanística, que no adopte las medidas de suspensión y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, previstas en la presente ley.

e) Las compañías suministradoras de servicios públicos que hubiesen incumplido deberes establecidos para ellas en la presente ley.

2. Además de los enumerados en el apartado anterior, serán responsables, por el incumplimiento de sus respectivos deberes:

En materia de parcelaciones, el propietario de los terrenos, el adquirente de la parcela, los técnicos, asesores e intermediarios y cualquier otro profesional que hubiera intervenido en la actuación.

En materia de edificaciones y urbanizaciones, el constructor y los técnicos directores de las obras.

En materia de uso del suelo y de instalaciones, el titular de la actividad y el director de la instalación.

En cuanto a los restantes actos sujetos a licencia, el propietario de los terrenos donde se realicen las actuaciones ilegales y la persona física o jurídica que las realice materialmente.

Artículo 283. *Reglas para la determinación de la sanción.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

2. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto o cuando un mismo hecho implique dos o más infracciones, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la de mayor entidad y cuantía.

3. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas.

4. Las sanciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y las medidas de restauración de la legalidad urbanística.

5. En el caso de que el interesado realizara la total restauración de la realidad física alterada y la reparación de daños causados antes de la incoación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

6. Cuando un mismo hecho pueda ser calificado como infracción por esta y otras leyes sectoriales, se aplicará el precepto que prevea una sanción más grave, incluyendo en la cuantificación de las infracciones urbanísticas lo previsto en el artículo siguiente.

7. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la sanción que se imponga a este no puede ser inferior al beneficio obtenido por la actuación ilegal.

Artículo 284. *Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.*

1. Cuando en la instrucción de un procedimiento sancionador por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades penales en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo hasta tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa pero, salvo que la resolución judicial disponga otra cosa, no la adopción de medidas de restauración de la legalidad y realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan con motivo de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al mismo.

3. Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento o indemnización.

4. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción según esta ley se realizaran al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Artículo 285. *Clases de infracciones.*

Las infracciones se clasifican, en función del daño causado a los intereses generales, en muy graves, graves y leves.

1. Se consideran infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terreno clasificado como no urbanizable, contraviniendo la ordenación territorial y urbanística aplicables.

b) Los cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable, cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que dispuesto en esta ley, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

c) Las actuaciones no autorizadas que supongan cualquier alteración en el suelo no urbanizable de protección específica.

d) La destrucción o deterioro de bienes catalogados. Tratándose de bienes de esta naturaleza que, además, sean bienes de interés cultural, no procederá la sanción urbanística cuando la potestad sancionadora haya sido ejercida por la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

e) El incumplimiento de las determinaciones del planeamiento que afecten a suelo ordenado como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres públicos, viales, equipamientos comunitarios, residencial para vivienda de protección pública y espacios naturales protegidos.

f) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo no urbanizable.

g) Incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de actos de edificación.

2. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones de esta ley y de la ordenación y planeamiento urbanísticos.

b) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo urbano o urbanizable sin la previa aprobación de los instrumentos exigibles.

c) El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos frente a la Administración para la ejecución del planeamiento.

d) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

e) La realización de obras de construcción, edificación o usos, ya sea de nueva planta, reforma o ampliación sin disponer de la previa autorización de la Administración regional, licencia, orden de ejecución u otro título habilitante o sustancialmente en contra de su contenido. En el supuesto de que se constate su escasa relevancia y entidad del daño generado a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, se considerará leve.

f) Todo cambio, sin título habilitante, en el uso al que esté destinado un edificio, planta o local.

g) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

h) La ejecución, sin título habilitante o contraviniendo el mismo de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones expresamente calificadas como de fuera de ordenación.

i) El incumplimiento de las normas relativas a uso y edificación que no se pueda considerar infracción muy grave.

j) El incumplimiento por la autoridad pública de sus obligaciones en orden a la adopción y ejecución de las medidas de suspensión y restitución de la legalidad urbanística establecidas en esta ley.

k) No haber obtenido, en el plazo establecido, el preceptivo informe de evaluación de edificios.

l) El incumplimiento de la obligación de publicidad de los desarrollos urbanísticos previstos en el artículo 178 de esta ley.

3. Se considerarán infracciones urbanísticas leves:

Las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que no tengan carácter grave o muy grave y, en todo caso, la ejecución de obras e instalaciones realizadas sin licencia, orden de ejecución u otro título habilitante cuando sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico o se tratare de obra menor o tengan una escasa entidad o no produzcan daño significativo a bienes jurídicos protegidos por esta ley, y además:

a) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

b) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

- c) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta ley.
- d) El inicio de las obras sin la realización previa de la tira de cuerdas.
- e) No disponer del título habilitante para la ocupación de vivienda.

Artículo 286. Sanciones.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán, en función de la clase de infracción de que se trate, con multa, en relación con el valor de lo realizado objeto de infracción, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa del 50 al 100 por ciento del valor de lo realizado.

b) Las infracciones graves se sancionarán con multa del 20 al 50 por ciento del valor de lo realizado.

La sanción correspondiente a la infracción de no haber obtenido el preceptivo informe de evaluación de edificios será de 100 euros por vivienda y año transcurrido desde la obligatoriedad de este informe.

La sanción correspondiente a la infracción del incumplimiento de publicidad de desarrollos urbanísticos prevista en el artículo 285.2.1) de esta ley se sancionará con multa de entre el veinticinco y el cincuenta por ciento del precio establecido en los contratos que se hubieran suscrito.

c) Las infracciones leves se sancionarán con multa del 1 al 20 por ciento del valor de lo realizado.

La sanción correspondiente a la infracción de no disponer del preceptivo título habilitante para la primera ocupación de vivienda será de 100 euros.

El inicio de las obras sin la realización previa de la tira de cuerdas se sancionará con el uno por ciento del presupuesto de ejecución material del proyecto que obtuvo título habilitante.

Artículo 287. Valoración de obras e instalaciones.

A los efectos de lo regulado en la presente sección, el cómputo de la valoración de las obras e instalaciones se efectuará de la siguiente manera:

a) En materia de edificaciones se tendrá en cuenta el valor de la obra realizada, salvo en el supuesto de que el promotor no hubiera atendido el requerimiento de suspensión de las obras, en cuyo caso se tendrá en cuenta la valoración de la obra proyectada. Para la aplicación de los tipos porcentuales correspondientes, dicho valor se calculará por el valor fijado para esta clase de inmuebles por la consejería competente en materia de hacienda a efectos tributarios y, en su defecto, por el fijado por la Administración actuante según la normativa municipal o, en ausencia de esta, previo informe técnico y audiencia al interesado.

b) En materia de parcelaciones, por la diferencia entre el valor anterior y el de venta de los terrenos parcelados. Se calcularán, el primero de conformidad con las determinaciones relativas al valor del suelo de la legislación estatal y, el segundo, en función de los valores de mercado, que se fijarán por la Administración actuante, previo informe técnico motivado y audiencia del interesado.

c) Para otras obras, instalaciones o actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, por el valor en venta de otras similares en características y emplazamientos, fijado por la Administración actuante, previo informe técnico y audiencia al interesado.

Sección 3.ª Graduación de las sanciones

Artículo 288. Concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad.

La concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes se tendrá en consideración para la fijación de los porcentajes aplicables para cada sanción. La graduación partirá del porcentaje medio y atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Artículo 289. *Circunstancias agravantes y atenuantes.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad en una infracción urbanística:

a) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de esta; en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad, relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

c) El inicio de las obras sin orden escrita del técnico director y la introducción de modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.

d) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la autoridad.

e) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación o los documentos en que se acredita el fundamento legal de la misma.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el responsable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) El que las obras ejecutadas sean legalizables y se hubieran adoptado por el infractor las medidas necesarias para tal legalización.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física y económica del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 290. *Medidas sancionadoras accesorias.*

1. La comisión de infracciones graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y las actividades que, conforme a esta ley, precisen de aprobaciones, autorizaciones, licencias y órdenes de ejecución, según la índole de la actividad con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

b) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas formuladas por propietarios o terceros, si la infracción se ha producido por actividad en materia de gestión urbanística.

2. Las medidas a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un tiempo máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Artículo 291. *Reconocimiento de responsabilidad y/o pago voluntario.*

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá el 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la firmeza en vía administrativa de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a legalizar la actuación objeto del expediente sancionador en el plazo que establezca la Administración y garantice este compromiso mediante fianza del 50 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

3. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables, la sanción se reducirá en un 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval u otra forma de garantía prevista en esta ley del 100 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

4. Si el infractor lleva a cabo el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida con anterioridad a que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa, la sanción se reducirá en un setenta y cinco por ciento siempre que se abone el importe de la sanción en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

Sección 4.ª Competencia y procedimiento

Artículo 292. Competencias.

1. Corresponde con carácter general a los ayuntamientos sancionar las infracciones urbanísticas e imponer las multas a que hubiere lugar, y a la Administración regional en los supuestos específicos previstos en esta ley.

2. La Administración regional podrá actuar por subrogación siempre y cuando las infracciones urbanísticas afecten al ejercicio de competencias autonómicas.

3. En el caso de actuación de la Administración regional por subrogación, la resolución definitiva e imposición de la sanción pertinente corresponderá a los siguientes órganos:

a) Al director general competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 300.000 euros.

b) Al consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 600.000 euros.

c) Al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa que exceda de 600.000 euros.

4. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera tramitado el expediente sancionador, en cuyo caso las multas las ingresará la Administración regional.

Artículo 293. Procedimiento.

Los expedientes sancionadores se tramitarán conforme a lo prevenido en el título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, sin perjuicio de las particularidades procedimentales recogidas en la presente ley.

Sección 5.ª Prescripción y caducidad

Artículo 294. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Con carácter general las infracciones urbanísticas muy graves y graves prescribirán a los cuatro años y las leves al año.

2. Las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos prescribirán a los ocho años, sin perjuicio de la imprescriptibilidad de las facultades de la Administración para exigir la restauración de la legalidad urbanística infringida y de la acción penal que pudiera ejercitarse.

3. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

4. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquella nunca comenzará a computar antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.

5. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consuma. Es infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro del mismo ámbito territorial.

6. Se presume que los actos de parcelación ilegal son, en todo caso, infracciones continuadas.

7. A efectos de prescripción de infracciones relativas a obras de edificación, el plazo comenzará a computarse desde que las obras estuvieran dispuestas para su destino o la que resulte de la comprobación de esta circunstancia por el ayuntamiento.

8. El plazo de prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

9. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años desde que sean firmes.

Artículo 295. *Caducidad del procedimiento sancionador.*

1. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha del acuerdo de iniciación, ampliable, como máximo, por tres meses, mediante acuerdo motivado del órgano que inició el procedimiento. Contra este acuerdo de ampliación no cabrá recurso alguno.

2. Transcurridos los citados plazos, en sus respectivos casos, sin que se haya producido la notificación de la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo y último procedimiento sancionador.

CAPÍTULO V

La inspección urbanística

Sección 1.ª Órganos de inspección urbanística

Artículo 296. *Órganos competentes.*

1. El ejercicio de la inspección urbanística, a los efectos de esta ley, se encomienda, sin perjuicio de las competencias de otras autoridades, a los siguientes órganos:

- a) A los ayuntamientos.
- b) A la dirección general competente en materia de urbanismo.

2. La inspección urbanística se ejercerá por dichos órganos, dentro de sus respectivas competencias.

Sección 2.ª Servicios de inspección urbanística

Artículo 297. *Función inspectora.*

1. Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad Autónoma y los de los ayuntamientos ejercerán sus funciones dentro de su ámbito de competencias y de forma

coordinada, con el fin de comprobar, investigar e informar sobre el cumplimiento de la legalidad urbanística y de las condiciones de las licencias y órdenes de ejecución, en el caso de la inspección municipal.

2. Los miembros de dichos servicios de inspección, y en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad y en dicho ejercicio estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el desarrollo de su actuación.

3. A estos efectos tendrán libre acceso a los edificios o locales donde se realicen las obras o usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación. De igual forma podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

4. Se considerará obstrucción a la actividad de inspección:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado 1.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 298. *Actas y acción de oficio.*

Las actas, partes de infracción o diligencias levantadas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario, y darán lugar necesariamente a la actuación de oficio de los diferentes órganos urbanísticos competentes.

Artículo 299. *Funciones de los servicios de inspección.*

Los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma tendrán, entre otras, las siguientes funciones:

a) Vigilar las actuaciones en suelo no urbanizable para impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, movimientos y roturación de tierras, talas de arbolado ilegal, preservar los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

b) Proponer al órgano del que dependan la apertura de expedientes sancionadores y, dentro de ellos, la adopción de las piezas separadas de suspensión de actuaciones ilegales y/o de restablecimiento del orden infringido; así como el ejercicio de las acciones de revisión o impugnación de los actos que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

c) Emitir dictámenes e informes en materia de disciplina urbanística, a instancia de los órganos de inspección y de los instructores de expedientes sancionadores.

Artículo 300. *Servicios municipales de inspección.*

Cada ayuntamiento deberá establecer su propio servicio de inspección urbanística, salvo que mediante convenio con la Comunidad Autónoma u otros ayuntamientos se acuerde que el servicio de inspección constituido a tal fin se encargue del ejercicio de las funciones inspectores en un determinado municipio.

Disposición adicional primera. *Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.*

1. De acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial en materia de evaluación ambiental y en esta ley, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

a) Las estrategias territoriales que tengan carácter normativo y los instrumentos de ordenación territorial.

b) Los planes de ordenación de playas que afecten a más de un municipio.

c) Los Planes Generales y sus Normas complementarias.

- d) Los planes parciales y especiales que no sean de reducida extensión.
- e) Las modificaciones estructurales de planeamiento general y normas complementarias.
- f) Los incluidos en el apartado siguiente, cuando así lo determine el órgano ambiental bien en el Informe Ambiental Estratégico establecido por la legislación básica estatal, o bien a solicitud del promotor u órgano promotor.
- g) Las estrategias territoriales que tengan carácter normativo, planes o instrumentos que afecten a Red Natura 2000, en los términos previstos por la legislación vigente.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior.
- b) Los instrumentos, estrategias o planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes, programas y estrategias territoriales que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan con los demás requisitos del apartado anterior.

3. Los proyectos de obras regulados en la presente ley serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada, en su caso, en los términos establecidos en la legislación sectorial en materia de evaluación ambiental.

4. Se entiende por modificación menor, a los efectos de evaluación ambiental estratégica:

- a) Las modificaciones no estructurales de planeamiento general.
- b) Modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- c) Modificaciones de las estrategias o instrumentos de ordenación del territorio que no impliquen alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial.

Disposición adicional segunda. *Relación con instrumentos en materia de medio ambiente.*

Los instrumentos previstos en la legislación ambiental para los espacios naturales protegidos se coordinarán con los instrumentos de ordenación territorial y prevalecerán sobre los de planeamiento urbanístico.

Disposición adicional tercera. *Estandarización, normalización e interpretación en materia de ordenación territorial y urbanística.*

1. El consejero competente en materia de urbanismo, mediante orden, podrá fijar criterios de estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, a fin de facilitar su interoperabilidad, así como la eventual futura implementación de la tramitación de forma telemática.

2. El consejero competente en materia de ordenación territorial o en materia de urbanismo podrá dictar instrucciones interpretativas de las disposiciones normativas e instrumentos relacionados con la materia, previo informe de los órganos consultivos y participativos previstos en esta ley.

Disposición adicional cuarta. *Supuestos de aplicación de la reserva para vivienda protegida.*

1. La aplicación de la reserva mínima de suelo para localizar el porcentaje de aprovechamiento residencial destinado a vivienda protegida se realizará en relación con el inicio del instrumento de planeamiento que haya producido o produzca el cambio de ordenación, entendiéndose por este la clasificación de suelo para un uso residencial no previsto o el incremento de la edificabilidad residencial (mediante revisión o modificación de planeamiento general o, en su caso, planeamiento de desarrollo).

2. A los instrumentos de planeamiento iniciados a partir del 1 de julio de 2008 se aplicará una reserva del 30 % del aprovechamiento para actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar y urbanizable de uso residencial. La reserva se aplicará sobre los incrementos de edificabilidad residencial incluidos en los instrumentos de planeamiento, con relación a la ordenación anteriormente vigente.

Dicha reserva podrá distribuirse entre distintas unidades de actuación y sectores incluidos en el ámbito del instrumento de planeamiento, justificando su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y no podrá acumularse en una sola unidad o sector más de un 50 % de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

3. A los instrumentos de planeamiento iniciados entre el 15 de junio de 2004 y el 1 de julio de 2008 se aplicará una reserva del 10 % del aprovechamiento residencial previsto por el planeamiento en suelo urbanizable de uso residencial, excepto los de mínima densidad.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley se registrarán, en cuanto al procedimiento y a sus determinaciones, por la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por continuar su tramitación adaptándose a esta ley en cuanto a sus determinaciones.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los planes generales municipales de ordenación se adaptarán, en cuanto a sus determinaciones, a lo previsto en la presente ley, siempre y cuando no se hubiera producido su aprobación provisional con anterioridad a su entrada en vigor.

3. A todos los efectos previstos en esta ley, se entiende iniciados los instrumentos de planeamiento cuando son aprobados inicialmente y, en los de iniciativa particular, en la fecha de la solicitud de inicio del procedimiento y siempre que se acompañe de la documentación exigida legalmente para su aprobación en esta ley.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación del planeamiento.*

1. Los ayuntamientos están obligados a promover la adaptación de sus planes generales a esta ley.

El plazo máximo para acordar su aprobación inicial será de seis años desde la entrada en vigor de esta ley. Mediante orden del Consejero de Obras Públicas se podrá, de manera justificada prorrogar el citado plazo.

2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de planes generales no adaptados se ajustarán, en cuanto a sus determinaciones, a lo previsto en esta ley.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento no adaptado se registrarán, en cuanto a sus determinaciones, por lo dispuesto en la presente ley.

Disposición transitoria tercera. *Régimen aplicable a los procedimientos sancionadores.*

1. A las infracciones cometidas antes de la vigencia de esta ley y aún no sancionadas se les aplicará la normativa anterior, salvo si de la nueva regulación se deriva la imposición de una sanción de inferior cuantía.

2. Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior.

Disposición transitoria cuarta. *Moratoria de aplicación de la reserva para vivienda protegida.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se dispone la suspensión, hasta el 28 de junio de 2017, del régimen de aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida establecido en esta ley para aquellos instrumentos o actuaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el municipio superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que no cuenten con la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución necesario.

2. La suspensión se declarará en el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación que corresponda, cuantificando en su ámbito la proporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real, constatada mediante el registro público de demandantes del municipio correspondiente y siempre que la reserva garantice la atención de dicha demanda. Mediante orden del consejero competente en la materia de urbanismo podrá regularse la forma de justificar y acreditar los requisitos señalados en el apartado anterior y las condiciones de la suspensión.

3. El Consejo de Gobierno podrá suspender o modificar el régimen de reservas de suelo para vivienda protegida establecido en esta ley, en función de las previsiones y cumplimiento de los objetivos de los planes sectoriales de vivienda, así como por razones motivadas de coyuntura del mercado de vivienda.

Disposición transitoria quinta. *Régimen del suelo en el planeamiento general no adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.*

En los municipios cuyo planeamiento general no se hubiera adaptado a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, al régimen jurídico del suelo le serán aplicables los siguientes criterios de equivalencia:

a) El suelo urbano se regirá por el régimen dispuesto en esta ley para el suelo urbano consolidado, salvo las unidades de ejecución y de actuación delimitadas que se regirán por lo dispuesto para el suelo urbano no consolidado, con la excepción prevista en el artículo 86, apartado 2, de esta ley.

b) El suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, salvo áreas específicas protegidas por la legislación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, que lo harán por lo dispuesto para el suelo no urbanizable de protección específica.

c) El suelo urbanizable programado existente se regirá por el régimen previsto para el suelo urbanizable sectorizado; el suelo urbanizable no programado, por el previsto para el suelo urbanizable sin sectorizar; el suelo apto para urbanizar se equipará al suelo urbanizable sin sectorizar, excepto que estuviese expresamente delimitado como sector para su desarrollo mediante un único plan parcial.

Disposición transitoria sexta. *Reglamentos estatales.*

Hasta tanto se aprueben las normas de desarrollo esta ley se aplicarán el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, en lo que no se opongan a las prescripciones de aquella.

Disposición derogatoria.

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) El texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

b) El artículo 111, la disposición adicional primera, la disposición transitoria octava y el anexo IV de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan y a los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Murcia, 30 de marzo de 2015.

El Presidente,
Alberto Garre López.

Información relacionada

- Téngase en cuenta, en relación a la aplicación transitoria a los instrumentos urbanísticos en tramitación, el art. 4.27 de la Ley 2/2020, de 27 de julio. [Ref. BOE-A-2020-9792](#)

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.